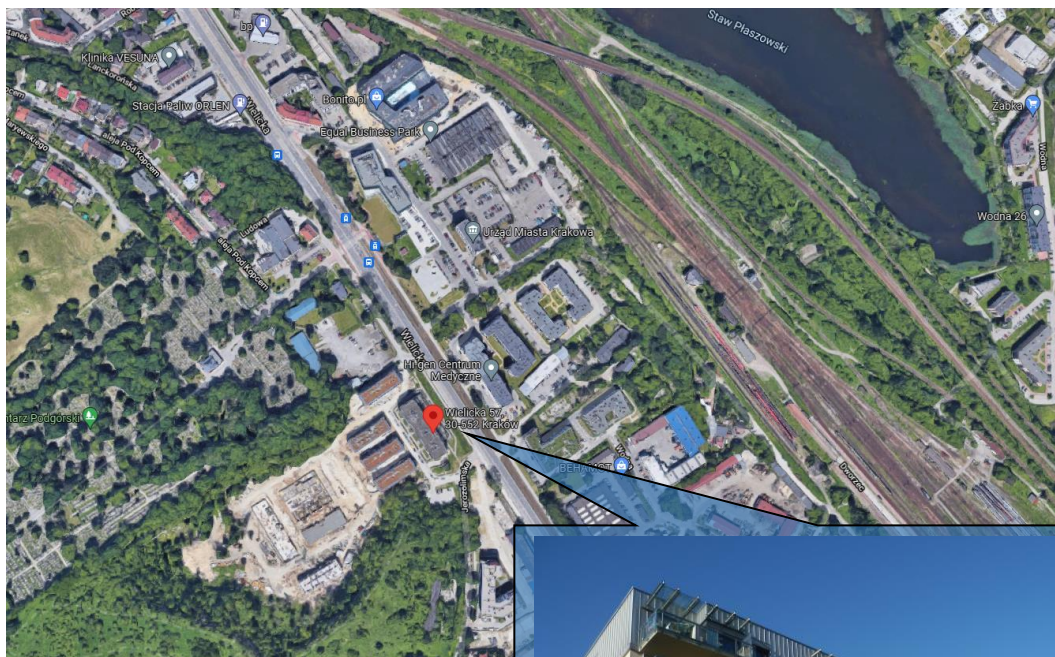


OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość udziału wynoszącego 1/2 cz. w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 31 w budynku nr 57, położonym przy ul. Wielickiej w Krakowie, objętego Księgą Wieczystą nr KR1P/00450153/1

sygn. akt. Km 349/21

Cel: określenie wartości udziału wynoszącego 1/2 cz. w prawie 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, 22 listopad 2021 r.

Raport z wyceny

Określenie nieruchomości:

Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 31 w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb 29.

Lokal mieszkalny położony na pierwszym piętrze w budynku wielorodzinnym, składający się z: pokoju z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, łazienki z WC, przedpokoju, garderoby i pralni o pow. użytkowej **60,08 m²**.

Lokal posiada taras o pow. **83 m²**.

Z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności działki nr 187/4 obj. KR1P/00427875/8 oraz we współwłasności niewyodrębnionych części budynku, z którego lokal został wydzielony w 6008 / 711428 częściach.

Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00450153/1.

Cel wyceny:

Określenie wartości udziału wynoszącego 1/2 cz. w prawie 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 349/21)

Wartość udziału wynoszącego 1/2 cz. w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 31 w budynku nr 57, położonym przy ul. Wielickiej w Krakowie, wynosi:

336 500 zł

Słownie: (trzysta trzydzieści sześć tysięcy pięćset złotych)

Data określenia wartości: 22.11.2021 r.

Data sporządzenia operatu: 22.11.2021 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.	12
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	12
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	12
11. WNIOSKI I ZESTAWIENIE KOŃCOWE.....	21

KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

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

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 31 w budynku nr 57, położonym w Krakowie przy ul. Wielickiej, w obrębie 29, jednostka ewidencyjna Podgórze. Dla przedmiotowego lokalu została założona księga Wieczysta nr **KR1P/00450153/1**.

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- udziału wynoszący 1/2 cz. w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 31 wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności działki 187/4 obj. KR1P/00427875/8 oraz we współwłasności niewyodrębnionych części budynku, z którego lokal został wydzielony.

Wg stanu na dzień wizji lokalnej

3. CEL OPRACOWANIA

Określenie wartości udziału wynoszącego 1/2 cz. w prawie 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 349/21)

4. PODSTAWY OPRACOWANIA.

4.1. Podstawa formalna.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber - Kielkowicz (sygn. akt. Km 349/21) z dnia 03.09.2021 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 25.10.2021 r.
2. Dokumentacja fotograficzna budynku i wnętrza lokalu.
3. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00450153/1.
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 maps.google.com
7. Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej.

5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

- | | |
|---|---------------|
| 1.Data sporządzenia wyceny: | 22.11.2021 r. |
| 2.Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 22.11.2021 r. |
| 3.Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 25.10.2021 r. |
| 4.Data dokonania oględzin: | 25.10.2021 r. |
| 5.Data stanu prawnego przedmiotu wyceny: | 31.10.2021 r. |

6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Stan prawny wg Księgi Wieczystej

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest **Księgą Wieczystą Nr KR1P/00450153/1** 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“

Lokal			
Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica</i>)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	WIELICKA 57 31
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (<i>rodzaj izby - liczba</i>)	POKÓJ Z WNĘKĄ KUCHENNĄ - 1, POKÓJ - 2, GARDEROBA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, WC - 1		
Kondygnacja	2,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (<i>nieruchomość, z której wyodrębniono lokal</i>)	Lp. 1.	KR1P / 00427875 / 8	
Odrębność (<i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i>)	TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	60,0800 M2		

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

Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	6008 / 711428	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	KR1P / 00427875 / 8	52
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

Dział II: „WŁASNOŚĆ“

Właściciele:

Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 / 2 ---
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	MARIUSZ PAWEŁ PELCZAR, ZDZISŁAW, JANINA, 79073011158		
Lp. 2.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 / 2 ---
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	ZDZISŁAW STEFAN PELCZAR, TADEUSZ, MARIA, 52082410853		

Dział III: „PRAWA ROSZCZENIA I OGRANICZENIA“

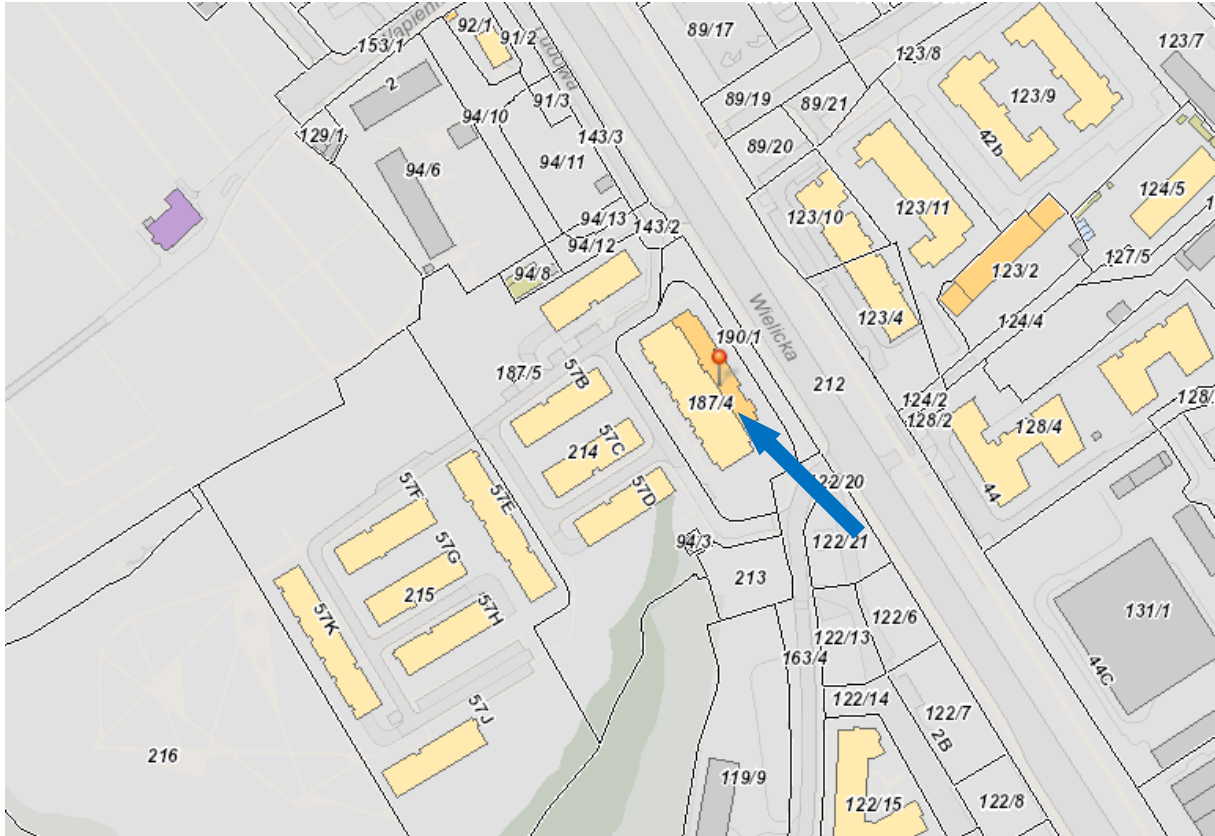
Lp. 1.	---	
Numer wpisu	1	
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - PREZYDENT MIASTA KRAKOWA, KRAKÓW
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Lp. 2.	---	
Numer wpisu	2	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 349/21 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MARIUSZOWI PELCZAR NA RZECZ NIŻEJ WYMIENIONEGO WIERZYCIELA:	
Przedmiot wykonywania	DOT. UDZIAŁU NR 1 WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚĆ	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	MDRK TRUSTED ADVISER GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, MIKOŁÓW, 241943166, 0000385464

Dział IV: „HIPOTEKI”

Lp. 1.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	1	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	440000,00 (CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ	
Odsetki (rodzaj, wysokość)	UMOWNE, ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 KREDYT, ODSETKI
Termin zapłaty	2035-01-05	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU, SANOK, 00050753200000
Lp. 2.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	543142,15 (PIĘCSET CZTERDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE STO CZTERDZIEŚCI DWA 15/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA O NAPRAWIENIE SZKODY, POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM SYGN. V DS. 38.2016 Z DNIA 20 LISTOPADA 2017 R.
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	PROKURATOR PROKURATURY OKRĘGOWEJ W KROŚNIE, KROSNO, 370300965, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

6.2. Stan wg ewidencji gruntów

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 57 przy ul. Wielickiej, obręb 29, jedn. ewid. Podgórze posadowiony jest na działce nr 187/4.



7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU

7.1. Opis ogólny.

Lokalizacja: Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w budynku wielomieszkaniowym nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 29.

Sąsiedztwo i otoczenie:

- W bezpośrednim sąsiedztwie budynki mieszkalne wielomieszkaniowe oraz tereny zielone - były nazistowski obóz koncentracyjny Płaszów.
- W okolicy znajduje się także cmentarz, hale usługowo-handlowe, stacja benzynowa, stacja kolejowa, rezerwat przyrody Bonarka, dawny Kamieniołom Liban oraz Staw Płaszowski

Dojazd i dostęp:

- dojazd i dojście do budynku droga dojazdową prowadzącą od ul. Jerozolimskiej.
- najbliższe przystanki autobusowej komunikacji miejskiej znajdują się przy ul Wielickiej, ok. 200m od szacowanej nieruchomości.

7.2. Budynek mieszkalny

Budynek nr 57 przy ul. Wielickiej to pięciopiętrowy budynek mieszkalny, ocieplony, oddany do użytku w 2010 roku. Parking przed budynkiem. Budynek posiada też garaż podziemny. Wejście do bloku przez klatki schodowe do których wejście odbywa się z poziomu terenu.



7.3. Lokal mieszkalny

Usytuowanie lokalu: lokal położony na pierwszym piętrze.

Program użytkowy lokalu: mieszkanie o pow. użytkowej **60,08 m²** składa się z pokoju z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, łazienki z WC i przedpokoju, garderoby i pralni.

Układ funkcjonalny: rozkładowy.

Media: sieci: elektryczna, i wod.-kan. Ogrzewanie i ciepła woda z miejskiej sieci ciepłowniczej MPEC.

Przynależności: Lokal posiada także taras o pow. 83 m².

WYKOŃCZENIE:

Przedpokój: posadzka gress, ściany częściowo wykończone okładziną imitującą naturalny kamień, dalej malowane, sufit malowany, szafa wnękowa z drzwiami przesuwными, drzwi do lokalu pełne, antywłamaniowe.

Pokój z aneksem kuchennym: posadzka panele, ściany i sufit malowane, okno balkonowe drewniane, wyjście na taras.

Aneks kuchenny: posadzka panele, ściany malowane, blacha i szkło nad blatem, sufit malowany. W kuchni zainstalowano kuchenkę, piekarnik, okap oraz zlewozmywak.

Pokój I: posadzka panele, ściany niewykończone, otynkowane, częściowo pomalowane, częściowo wykończone okładziną imitującą naturalny kamień, sufit malowany, okno balkonowe drewniane, wyjście na taras.

Pokój II: posadzka panele, ściany i sufit malowane, okno balkonowe drewniane, wyjście na taras.

Łazienka z WC: posadzka gress, ściany wyflizowane, sufit malowany. W pomieszczeniu zainstalowane umywalka, obudowana wanna oraz muszla ustępowa na stelażu podtynkowym. Grzejnik łazienkowy.

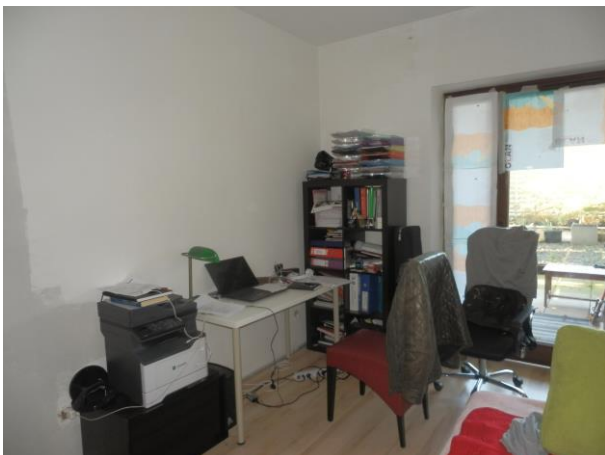
Pralnia: posadzka gress, ściany wyflizowane, sufit podwieszany, malowany. W pomieszczeniu zainstalowana umywalka.

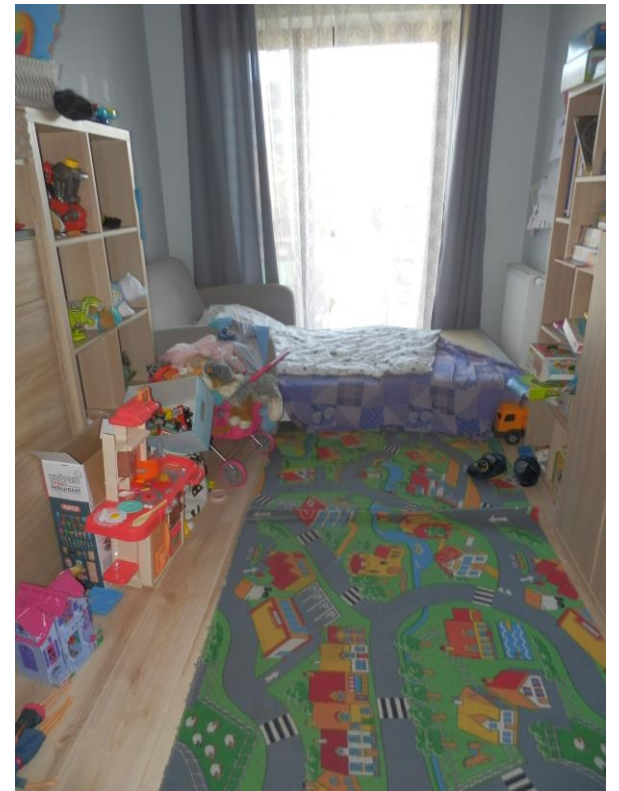
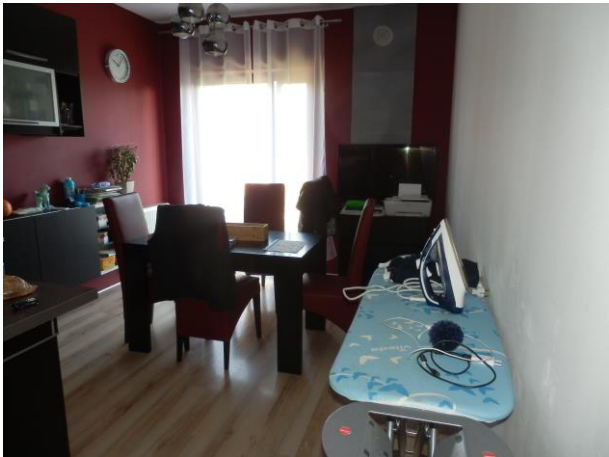
Garderoba: posadzka panele, ściany malowane, sufit malowany.

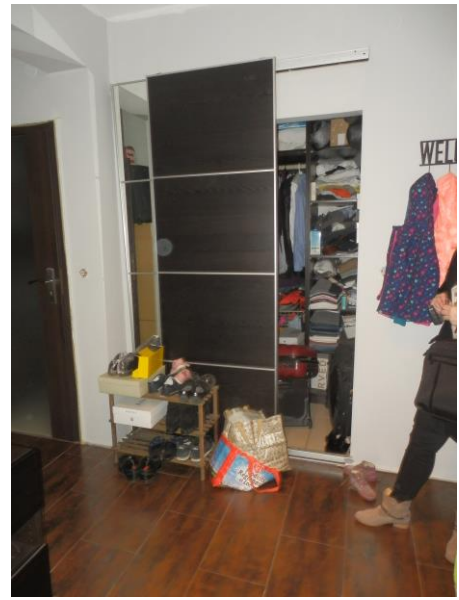
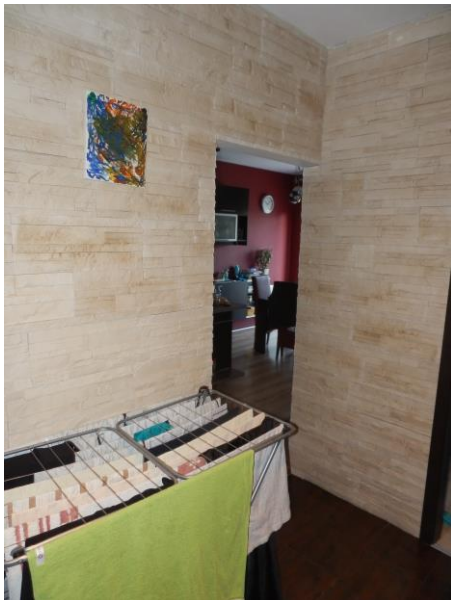
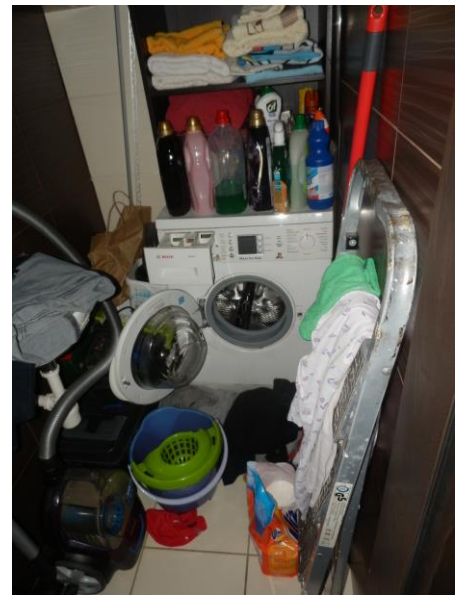
Taras: wykończony płytami betonowymi i żwirem.

Stan techniczny i standard: Lokal wykończony w ponadprzeciętnym standardzie i zachowany w dobrym stanie technicznym.

FOTOGRAFIE LOKALU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ







8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.

8.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY Z UZASADNIENIEM.

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

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

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

8.2. OPIS METODY I SCHEMAT POSTĘPOWANIA.

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

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

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

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

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

Wartość Rynkowa zgodnie z definicją zawartą w art. 151 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami:

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniami 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.

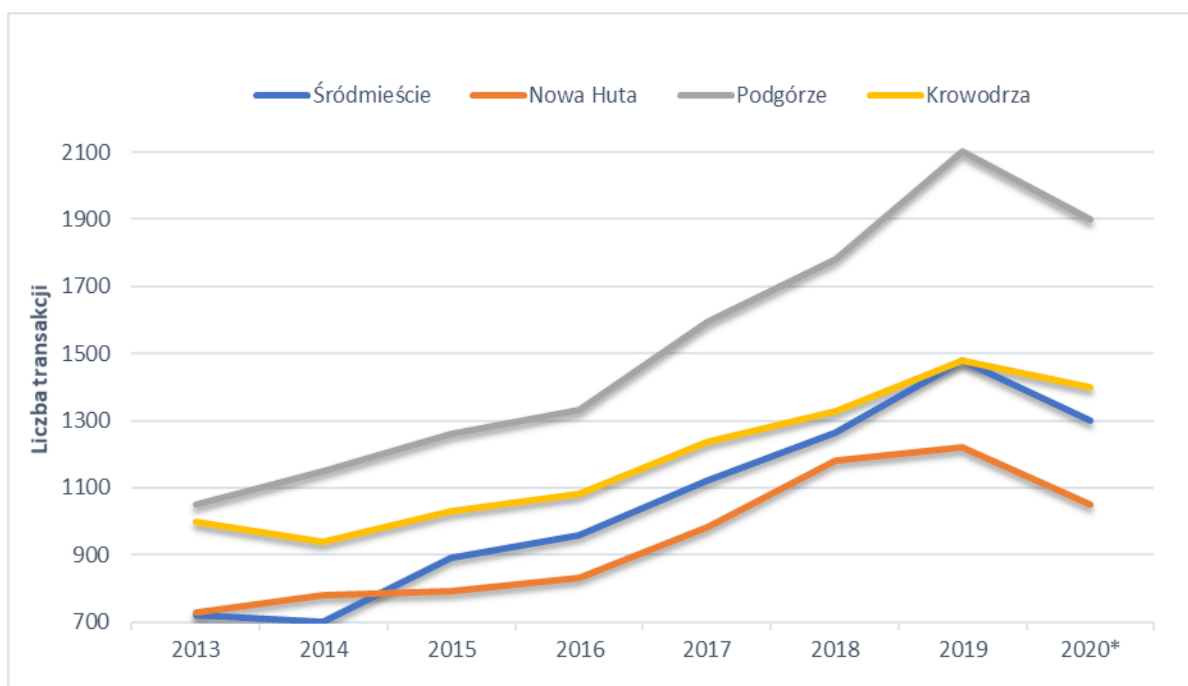
W 2020 roku, ilość transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym spadła mniej więcej do poziomu z 2018 r. Spadek jest więc wyraźny i w odniesieniu do 2019 r jest to o ok. 10% mniej. Największy przyrost transakcji był w 2017r (+17,5%/r). W 2018r stracił impet i wynosił już +12,5%/r aby w 2019 osiągnąć 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 pobiłby dotychczasowe rekordy.

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

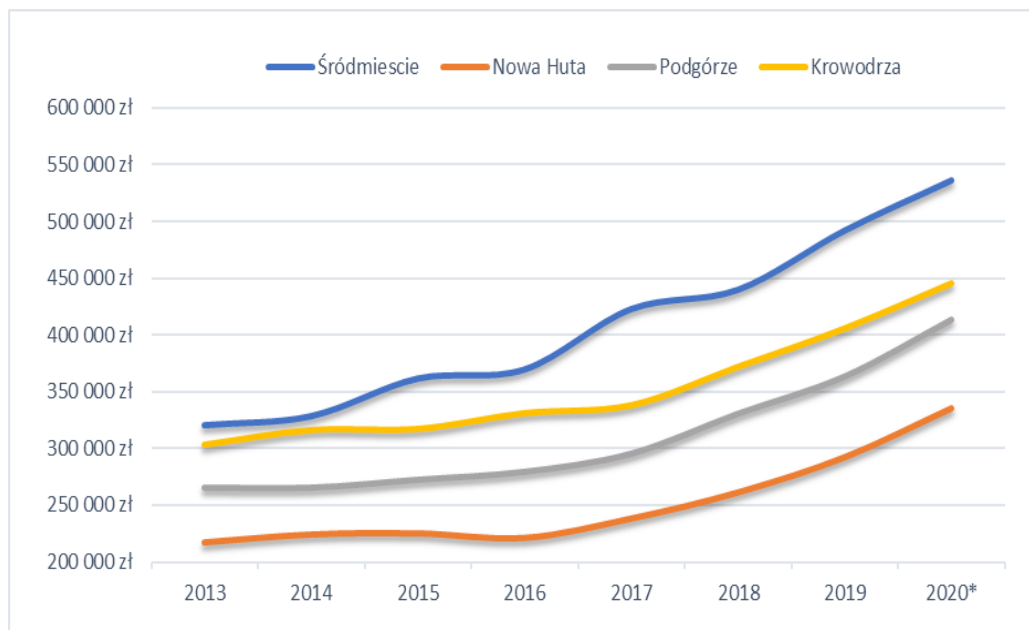
Po pierwszej fali pandemii wieszczono wejście na rynek lokali dotychczas będących w najmie krótkoterminowym. Sytuacja związana z brakiem ruchu turystycznego generowała przecież koszty dla właścicieli takich apartamentów, które i tak nie mogły przynosić dochodu. Jednak nic takiego się nie stało. Po pierwsze 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.

Wykres II. Wolumen transakcji na wtórnym rynku mieszkań

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

*- wielkości doszacowano z uwagi na niepełne dane

Wykres III. Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym

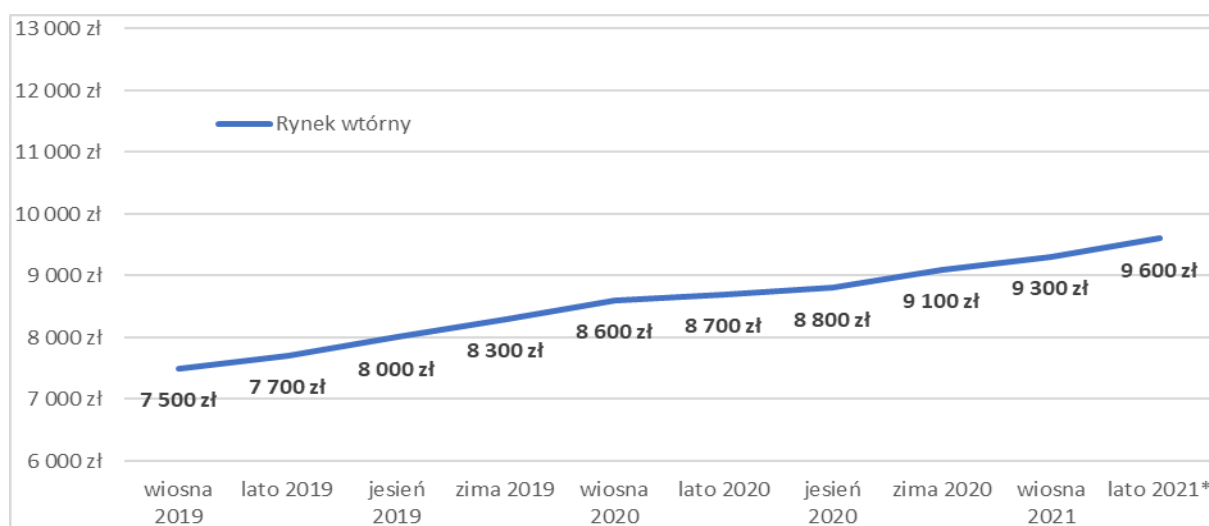


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* - wielkości doszacowane 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 IV. Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

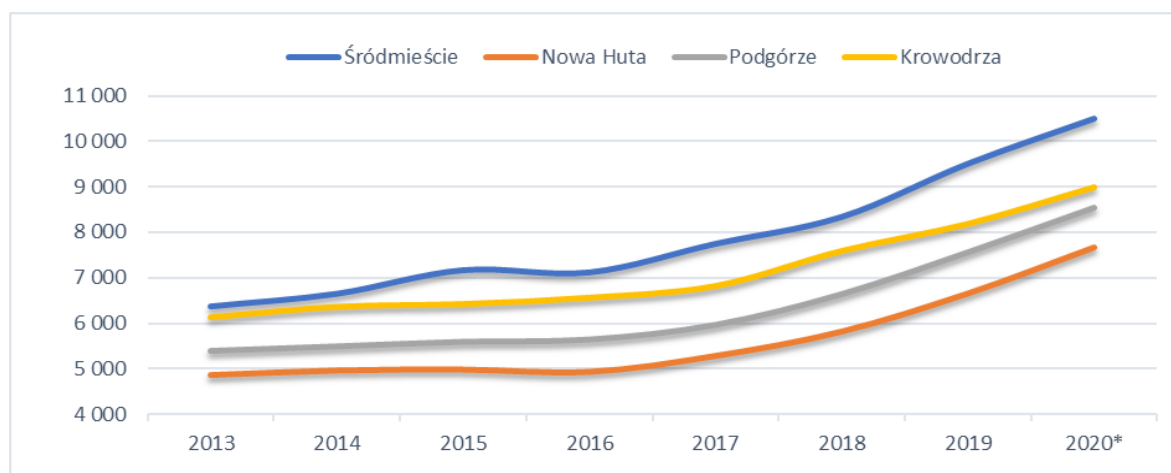
* - wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

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.

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. 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



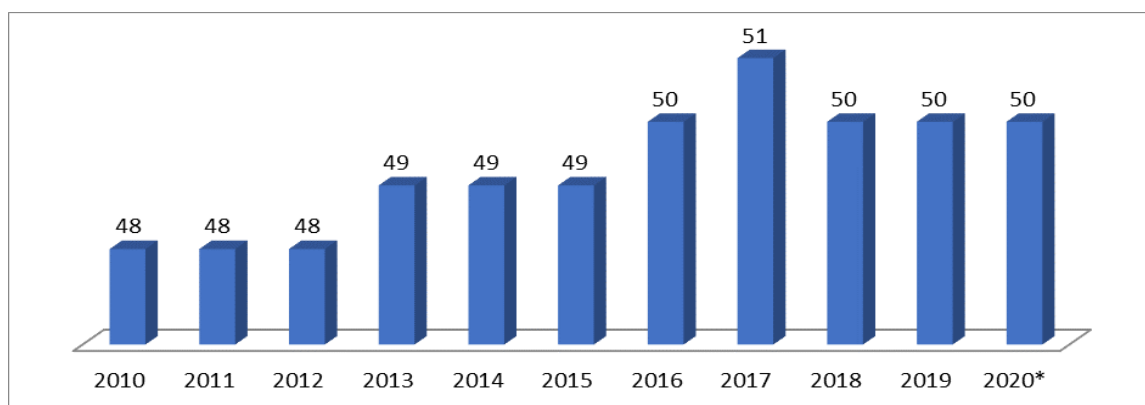
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* - wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Dzielnice, które położone są blisko centrum charakteryzują się najwyższymi cenami w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Przeważają Stare Miasto oraz Krowodrza i Zwierzyńiec z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo ścisłego centrum. Coraz bardziej doceniane są również Dębniki – 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



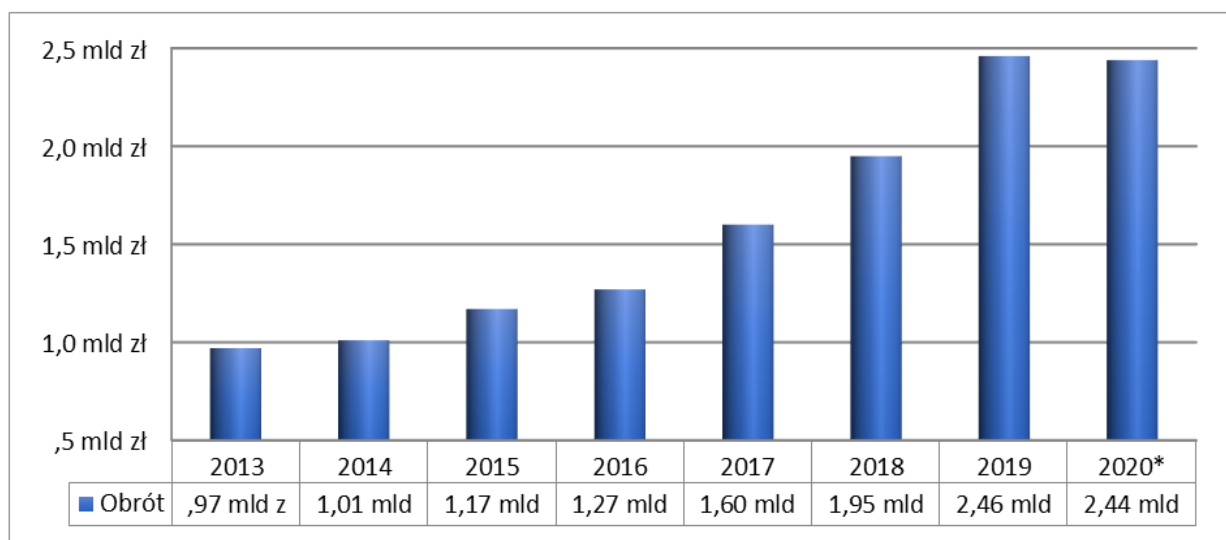
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* - 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 – mnrn.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 ok45m² do ok. 75m² w budynkach z ostatniego 30-lecia

Obszar rynku: Kraków, dzielnica Podgórze, obręb 29

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.

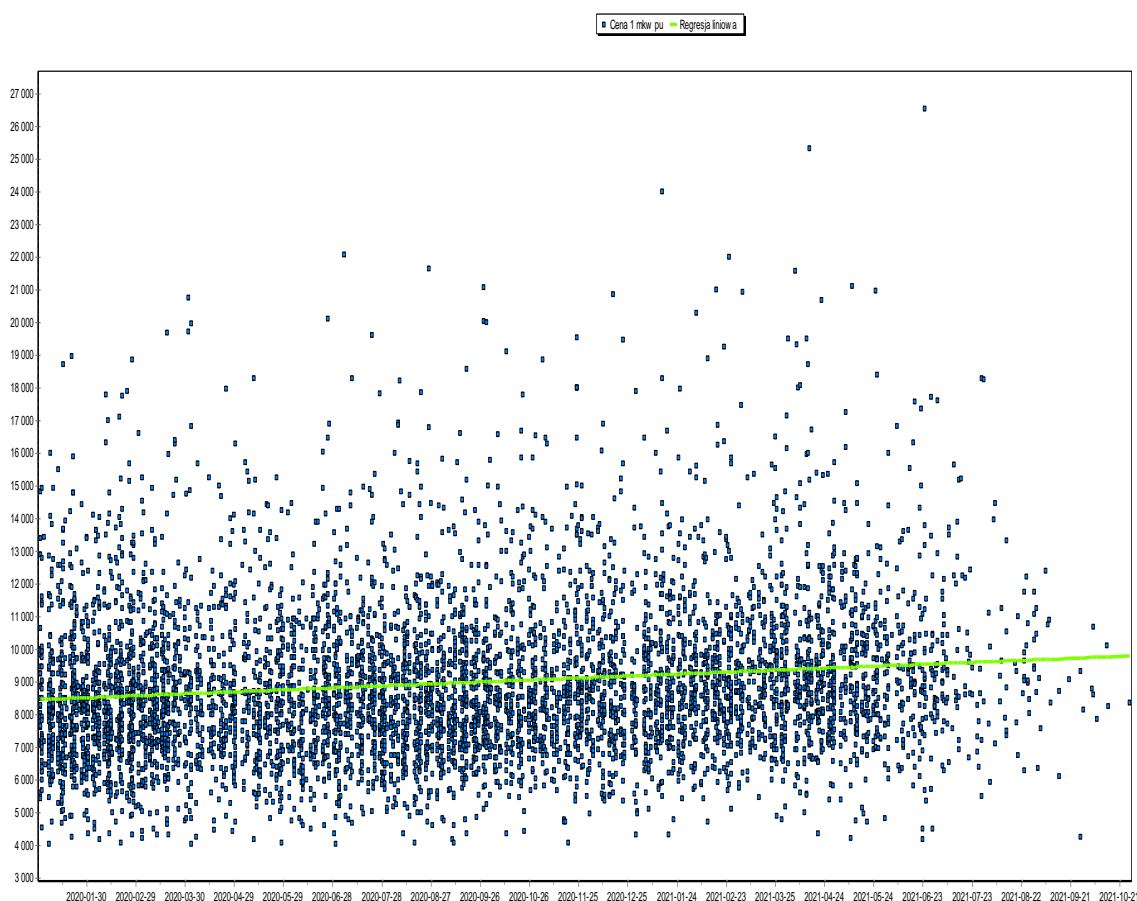
Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

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: niepogrupowane

WNIOSEK: ceny jednostkowe mieszkań w analizowanym okresie wzrosły.

Trend wzrostu wynosił ok. +10%. **Przyjęto zatem trend cenowy na poziomie + 10%**

10.3. Transakcje porównawcze.

Poniżej 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	Program użytkowy	Nr AN
1	16.04.2021	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	460 000 zł	51,13	8 996,68 zł	10%	9 526,16 zł	5	pokój:1,pokój z aneksem kuchennym:1,łazienka:1, przedpokój:1	1533/2021
2	09.02.2021	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	439 500 zł	46,02	9 550,20 zł	10%	10 288,04 zł	2	pokój:1,pokój z aneksem kuchennym:1,łazienka:1, przedpokój:1	2274/2021
3	15.01.2021	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	540 000 zł	54,44	9 919,18 zł	10%	10 755,51 zł	1	pokój:2,pokój z aneksem kuchennym:1,łazienka:1, wc:1,przedpokój:1	414/2021
4	04.01.2021	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	810 000 zł	75,26	10 762,69 zł	10%	11 703,71 zł	2	pokój:3,ciemna kuchnia:1,łazienka:1,wc:1, przedpokój:1,garderoba:1	9/2021
5	22.12.2020	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	578 000 zł	55,53	10 408,79 zł	10%	11 357,36 zł	1	pokój:1,pokój z aneksem kuchennym:1,łazienka:1, przedpokój:1	36116/2020
6	02.12.2020	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	485 000 zł	48,84	9 930,38 zł	10%	10 892,09 zł	4	pokój:2,kuchnia:1, łazienka:1,przedpokój:1	4035/2020
7	16.11.2020	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	361 300 zł	44,42	8 133,72 zł	10%	8 958,79 zł	2	pokój:1,ciemna kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1,garderoba:1	10020/2020
8	23.09.2020	Kraków - Podgórze	29	Jerozolimska	860 000 zł	75,70	11 360,63 zł	10%	12 690,72 zł	6	pokój:3,pokój z aneksem kuchennym:1,łazienka:1, przedpokój:1	2588/2020
9	11.09.2020	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	491 000 zł	48,13	10 201,54 zł	10%	11 431,68 zł	1	pokój:1,pokój z aneksem kuchennym:1,łazienka:1, przedpokój:1	25353/2020
10	26.05.2020	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	430 000 zł	44,43	9 678,15 zł	10%	11 155,38 zł	6	pokój:1,ciemna kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1,garderoba:1	4252/2020
11	17.01.2020	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	500 000 zł	70,57	7 085,16 zł	10%	8 448,60 zł	1	pokój:2,pokój z aneksem kuchennym:1,łazienka:1, przedpokój:1	103/2020

10.4. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.

<u>Ceny:</u> Cena średnia = 10 655,28 zł Cena minimalna = 8 448,60 zł Cena maksymalna = 12 690,72 zł Liczba próbek = 11 Odchylenie standardowe = 1 257,44	<u>Wartości brzegowe:</u> C _{min} / C _{śr} = 0,79 C _{max} / C _{śr} = 1,19
--	---

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

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

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

Lp.	Atrybut (cecha rynkowa)	Analiza wagi cechy rynkowej:	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe (waga cechy)
1.	Stan techniczny	Czym lepszy stan techniczny lokalu tym droższa nieruchomość, lokale wymagające 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 położone w budynkach położonych przy ruchliwych ulicach są tańsze, najdroższe w otoczeniu zieleni lub parków	10%
4.	Budynek - charakterystyka	Lokale w wysokich budynkach wielkogabarytowych są tańsze	10%
5.	Przynależności	Przynależne miejsce postojowe, taras - podnoszą cenę lokalu	25%
6.	Piętro	preferowane piętro I lub II w budynkach niskich, bez windy parter i najwyższe – najtańsze. W budynkach wysokich podobnie parter najtańszy	15%
Razem			100%

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

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

		Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Data transakcji		17.01.2020	23.09.2020
Nr rep		103/2020	2588/2020
1	Stan techniczny	Do częściowego remontu	Lokal w dobrym stanie technicznym
2	Powierzchnia użytkowa	70,57 m ²	75,70m ²
3	Lokalizacja	Kraków- Podgórze, obręb 29, ul. Wielicka	Kraków- Podgórze, obręb 29, ul. Jerozolimska
4	Budynek - charakterystyka	Kilkuletni blok, 6 piętrowy, kilkuklatkowy, parking dla mieszkańców przed budynkiem oraz garaż podziemny	Nowo wybudowany blok 6 piętrowy, kilkuklatkowy, parking dla mieszkańców przed budynkiem oraz garaż podziemny
5	Piętro	parter	7 piętro
6	Przynależności	brak	Miejsce postojowe, komórka lokatorska, balkon
7	Funkcjonalność	pokój:2,pokój z aneksem kuchennym:1, łazienka:1, przedpokój:1	pokój:3,pokój z aneksem kuchennym:1,łazienka:1, przedpokój:1

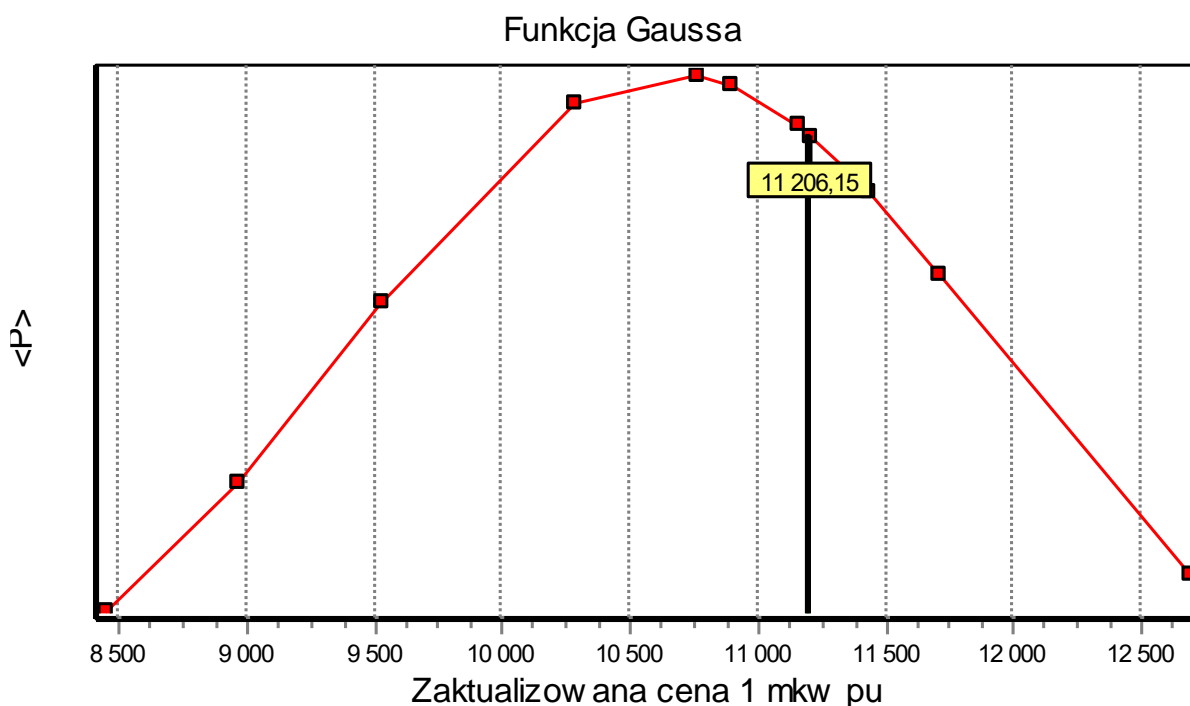
10.7. ANALIZA PORÓWNAWCZA.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Przynależności	25	0,1982 - 0,2978	duży taras	0,248
2	Powierzchnia lokalu	20	0,1586 - 0,2382	średnia	0,1984
3	Stan techniczny	20	0,1586 - 0,2382	b. dobry	0,2382
4	Piętro	15	0,1189 - 0,1787	I p.	0,1787
5	Budynek - charakterystyka	10	0,0793 - 0,1191	blok o niskiej intensywności	0,1091
6	Lokalizacja	10	0,0793 - 0,1191	przy ruchliwej ulicy	0,0793
	Razem	100	0,79 - 1,19		1,05

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny
 $10\ 655,2764\ \text{zł} * 1,0517 * 1 = 11\ 206,15\ \text{zł}$

**10.8. WYNIK ANALIZY.**

Wartość rynkowa 1 m ² lokalu:	11 206,15 zł
Powierzchnia użytkowa lokalu:	60,08 m ²
Wartość rynkowa nieruchomości (w zaokrągleniu):	673.000 zł
Wartość 1/2 cz. nieruchomości:	336.500 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 udziału wynoszącego 1/2 cz. w prawie własności lokalu
mieszkalnego nr 31 w budynku nr 57, położonym przy ul. Wielickiej w**

Krakowie, wynosi:

336 500 zł

Słownie: (trzysta trzydzieści sześć tysięcy pięćset złotych)

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 12.11.2021 r.