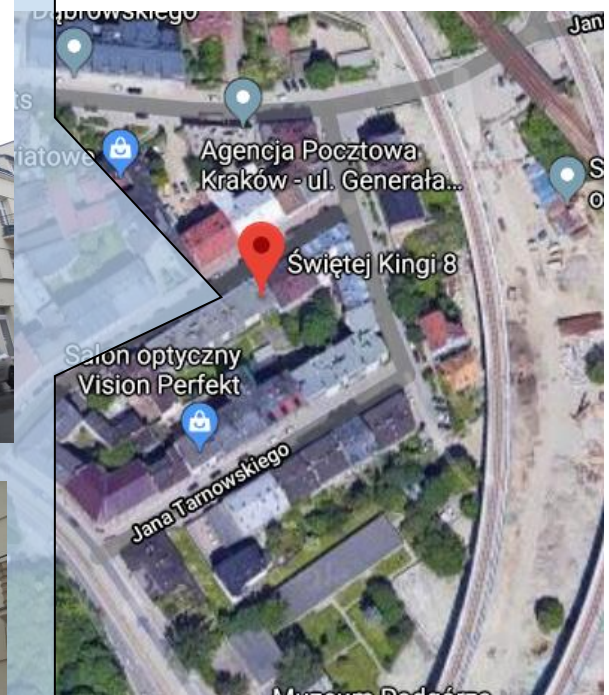


OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość 1/2cz. spółdzielczego własnościowego
prawa do lokalu mieszkalnego nr 34 w budynku nr 8
przy ul. Św. Kingi w Krakowie, obj. KR1P/00379200/4

sygn. akt. Km 226/18

Cel: Określenie wartości 1/2cz. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze Ewę Czuber - Kielkiewicz.



Autor operatu:

Kraków, 23 styczeń 2020 r.

Raport z wyceny

Określenie nieruchomości:

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 34 w budynku nr 8 przy ul. Św. Kingi w Krakowie, obr. 13, jednostka ewidencyjna Podgórze. Lokal mieszkalny położony na 2-piętrze w budynku wielorodzinnym, IV piętrowym. Lokal składający się z: 2 pokoi, jasnej kuchni, łazienki z wc i przedpokoju.

Pow. użytkowa lokalu wynosi **47,60m²**. Uprawniony użytkuje także piwnicę o pow. 4,4m². Lokal posiada balkon typu loggia.

Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą KR1P/00379200/4.

Cel wyceny:

Określenie wartości 1/2cz. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewę Czuber - Kielkiewicz. (sygn. akt Km 226/18)

Wartość 1/2cz. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 34 w budynku mieszkalnym nr 8, położonym przy ul. Św. Kingi w Krakowie - Podgórzu, wynosi:

191 500 zł

słownie: (sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych)

Data określenia wartości:

23.01.2019 r.

Data sporządzenia operatu:

23.01.2019 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.	14
11. WNIOSKI I ZESTAWIENIE KOŃCOWE.....	19

KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
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 zlecniodawcę.
3. Niniejszy operat może być wykorzystywany wyłącznie w celu, dla którego został sporządzony.
4. Wszelkie oceny i opinie zawarte w operacie sformułowane zostały wyłącznie na potrzeby wyceny i nie stanowią opinii technicznych i prawnych, nie są też wiążące dla właściciela.
5. 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 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 34 w budynku nr 8, położonym przy ul. Św. Kingi w Krakowie, obręb ewidencyjny 13 Podgórze. Dla przedmiotowego lokalu została założona Księga Wieczysta KR1P/00379200/4

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny obejmuje:

- 1/2cz. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 34 w budynku nr 8, położonym przy ul. Św. Kingi w Krakowie.

wg stanu na dzień oględzin

3. CEL OPRACOWANIA

Określenie wartości 1/2cz. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego - dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa- Podgórze p. Ewę Czuber - Kielkowicz. (sygn. akt Km 226/18)

4. PODSTAWY OPRACOWANIA.

4.1. Podstawa formalna.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze p. Ewę Czuber - Kielkowicz. (sygn. akt Km 226/18) z dnia 04.11.2019r.

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 09.01.2020r.
2. Dokumentacja fotograficzna budynku i wnętrza lokalu.
3. Zaświadczenie Staromiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 05.12.2020r.
4. Dane rynkowe z aktów notarialnych, umów najmu i innych umów cywilnoprawnych, baz danych, informacje uzyskane z biur pośrednictwa, biur notarialnych, banków, urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości w Krakowie.
5. Mapa ze strony internetowej www.zumi.pl
6. Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej.

5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

- | | |
|---|---------------|
| 1.Data sporządzenia wyceny: | 23.01.2020 r. |
| 2.Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 23.01.2020 r. |
| 3.Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 09.01.2020 r. |
| 4.Data dokonania oględzin: | 09.01.2020 r. |
| 5.Data stanu prawnego przedmiotu wyceny: | 23.01.2020 r. |

6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Stan prawny wg Księgi Wieczystej

DZIAŁ I-O - 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	ŚW. KINGI	
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1	
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)			PIWNICA - 1	
Kondygnacja			5,0	
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej, numer obrębu ewidencyjnego, numer działki ewidencyjnej)		Lp. 1.	KR1P / 00044350/ 3	
		Lp. 2.	13, 240	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			NIE	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			47,6000 M2	

Spis praw związanych z własnością	
Numer prawa	1
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIOWYM SPÓŁDZIELCZYM PRAWEM DO LOKALU MIESZKALNEGO
Opis spółdzielni mieszkaniowej	
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	STAROMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	KRAKÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Uprawnieni			
Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	MONIKA BEATA KOZERA PROSTAK, PIOTR, KRYSZYNA, 72052200189		
Lp. 2.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MICHAŁ WOJCIECH PROSTAK, WOJCIECH, KRYSZYNA, 72121000056		

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.	---		
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	ODPŁATNE UŻYTKOWANIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO OZNACZONEGO NUMEREM 34 W BUDYNKU NR 8 PRZY UL. ŚW. KINGI NA OKRES JEDNEGO ROKU, NA RZECZ NIŻEJ OPISANEJ		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	KRYSTYNA GENOWEFA PROSTAK , ZDZISŁAW, KAZIMIERA, 47010303048	

Lp. 2.	---	
Numer wpisu	3	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	ODPŁATNE, USTANOWIONA NA OKRES JEDNEGO ROKU UŻYTKOWANIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU OBJĘTEGO NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA RZECZ KRYSTYNY GENOWEFY PROSTAK	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	KRYSTYNA GENOWEFA PROSTAK , ZDZIŚLAW, KAZIMIERA, 47010303048
Lp. 3.	---	
Numer wpisu	4	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W SPRAWIE SYGN. KM 214/16 Z WNIOSKU WIERZycIELA - SALWATOR - BIUROWCĘ, SKLEPY I RESTAURACJE SPÓŁKA Z O.O. W KRAKOWIE PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - MICHAŁOWI PROSTAK	
Przedmiot wykonywania	DOT. UDZIAŁU 1/2 CZĘŚĆ MICHAŁA PROSTAK	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SALWATOR - BIUROWCE, SKLEPY I RESTAURACJE SPÓŁKA Z O.O., KRAKÓW
Lp. 4.	---	
Numer wpisu	6	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PROWADZONEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA - PODGÓRZA W KRAKOWIE POD SYGN. AKT KM 226/18 Z WNIOSKU WIERZycIELA MIROŚLAWA JAGOCZY, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA - NOWEJ HUTY W KRAKOWIE Z DNIA 11.02.2009 ROKU W SPRAWIE I NC 78/09/N	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 3	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	MIROŚLAW JAGOCZA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.		---		
Numer hipoteki (roszczenia)		1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		480000,00 (CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		
Odsetki (rodzaj)		ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI
Termin zapłaty		2008-10-21		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA, KATOWICE, 00353852700000	
Lp. 2.		---		
Numer hipoteki (roszczenia)		2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		194247,42 (STO DZIEWIĘDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI SIEDEM 42/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY, WYROK SĄDU O ZAPŁATĘ Z DNIA 29.12.2008R. SYGN. AKT IX GC 352/08, WYROK SĄDU APEKACYJNEGO Z DNIA 06.05.2009R. SYGN. AKT I ACA 323/09, POSTANOWIENIE SĄDU O NADANIE KLAUZULI WYKONALNOŚCI Z DNIA 06.11.2013R. SYGN. AKT IX GCO 255/13
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	KUJAWSKO-POMORSKA AGENCJA FINANSOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 87124371600000	

6.2 Stan ewidencyjny wg Zaświadczenia ze Staromiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Zgodnie z zaświadczeniem uzyskanym w Staromiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 34 przy ul. Św. Kingi 8 w Krakowie przysługuje w udziałach Panu Michałowi Prostack i Pani Monice Kozera Prostack. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 47,6m², do lokalu przynależna jest piwnica o pow. 4,4m².

Budynek został wybudowany w 1971r.

7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU

7.1. Opis ogólny.

Lokalizacja: Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 34 położony jest w budynku wielomieszkaniowym nr 8 w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr.13, przy ul. Św. Kingi.

Sąsiedztwo i otoczenie: Zwarta zabudowa wielorodzinna przyuliczna;

Dojazd i dostęp:

- dojazd i dojście do budynku ulicą Św. Kingi
- dogodny dostęp do sieci komunikacji miejskiej, w pobliżu przy ul. Limanowskiego.

Atrakcyjność lokalizacyjna

korzystna dla celów mieszkaniowych.

7.2 Budynek mieszkalny przy ul. Św. Kingi 8

Budynek mieszkalny w którym znajduje się szacowany lokal to obiekt IV piętrowy, podpiwniczony wzniesiony w technologii monolitycznej w 1971 roku. Klatka schodowa malowana emulsyjnie. Okna na klatce PCV, posadzka i schody lastriko.



7.3 Przedmiotowy lokal mieszkalny

Usytuowanie lokalu: lokal mieszkalny na 2-piętrze w budynku IV piętrowym.

Program użytkowy lokalu: mieszkanie o pow. użytkowej 47,60m² składa się z: 3 pokoi, przedpokoju, jasnej kuchni, łazienki z wc

Przynależności: piwnica o pow. 4,4m² znajdująca się na najniższej kondygnacji budynku oraz balkon typu loggia

Stan techniczny: lokal w średnim stanie technicznym - do odświeżenia.

STANDARD WYKOŃCZENIA:

pokój: posadzka parkiet, okno balkonowe zespolone system szwedzki, kaloryfer żeliwny żeberkowy, drzwi do pokoju pływinyowe oszklone, ściany pokryte tynkiem strukturalnym oraz farbą emulsyjną, sufit tynk strukturalny

pokój: posadzka parkiet, okno PCV, kaloryfer żeliwny żeberkowy, ściany malowane, sufit malowany, drzwi do pokoju pływinyowe oszklone

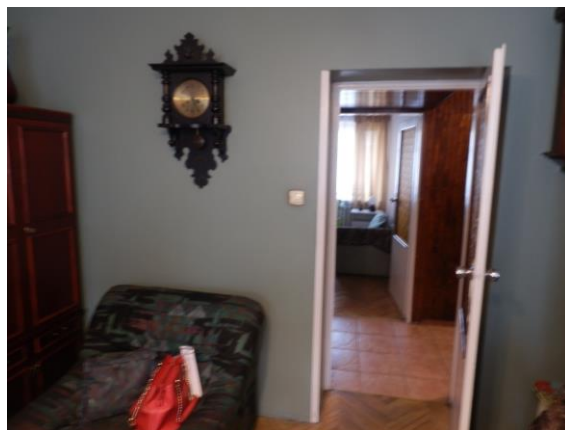
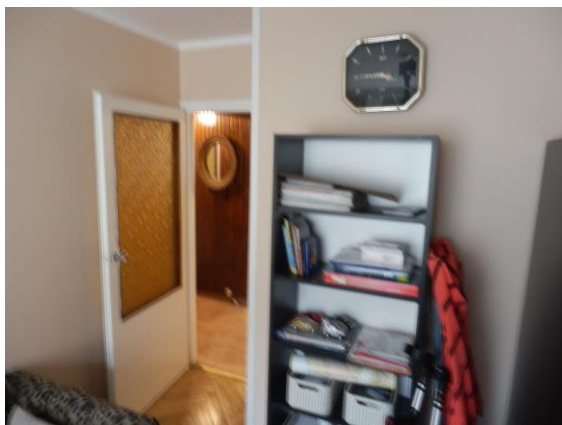
pokój: posadzka parkiet, okno PCV, kaloryfer żeliwny żeberkowy, ściany malowane, sufit malowany, drzwi do pokoju pływinyowe oszklone

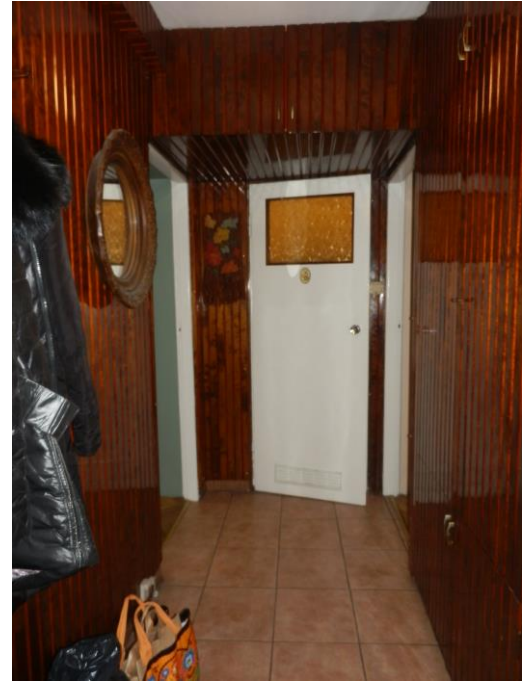
kuchnia: pomieszczenie jasne z oknem PCV, kaloryfer żeliwny żeberkowy, posadzka gress, ściany malowane + flizy, sufit malowany, nad blatem kuchennym flizy. Brak drzwi. Terma elektryczna do ciepłej wody.

łazienka: posadzka terakota, ściany wyflizowane do 1,5m i malowane powyżej, sufit malowany, rury grzewcze. W pomieszczeniu obudowana wanna, umywalka i wc. Piecyk gazowy junkers na ciepłą wodę. Drzwi pływinyowe szklone.

przedpokój: posadzka gress, ściany boazeria, sufit malowany. Wejście do każdego z pomieszczeń z przedpokoju. Drzwi wejściowe do lokalu wygłuszone.

balkon: posadzka wylewka betonowa, poręcz stalowa

FOTOGRAFIE LOKALU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ





8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.

8.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY Z UZASADNIENIEM.

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

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

Ilość transakcji nieruchomości podobnych jest wystarczająca dla zastosowania podejścia porównawczego, w związku z tym **do określenia wartości rynkowej nieruchomości po analizie lokalnego rynku nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

8.2. OPIS METODY I SCHEMAT POSTĘPOWANIA.

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

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

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

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

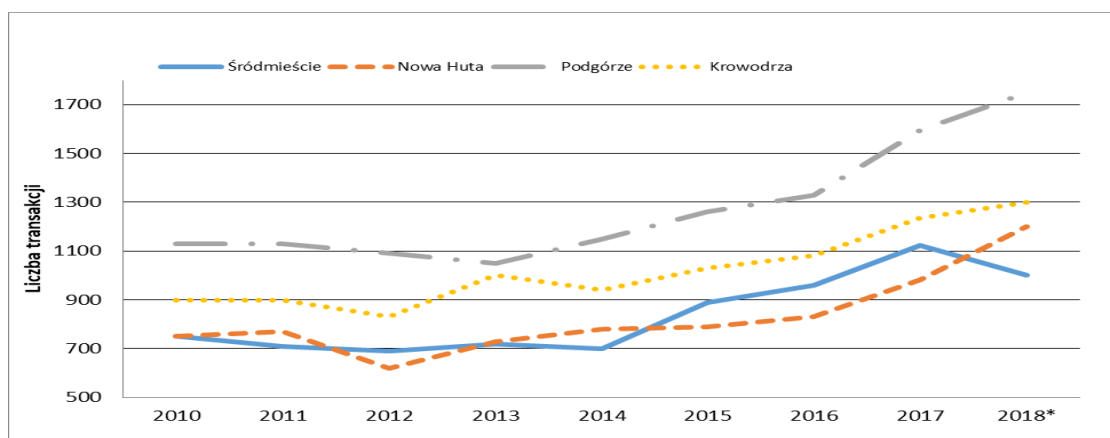
W wycenie określono wartość rynkową zgodnie z definicją zawartą w art. 151 ust. 1 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami.

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

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Ilość transakcji na wtórnym rynku wzrasta choć w bieżącym roku spodziewany jest nieco mniejszy wzrost. Obserwujemy stałą tendencję wzrostową choć w różnych latach o różnej wielkości. W poprzednich latach ilość transakcji rosła – w 2016 roku o 5% w stosunku do roku 2015, a w 2015 o 11% w stosunku do roku 2014. W 2017 r przyrosty były największe i wyniosły 17%. Rok 2019 zapowiada się na spokojniejszy o spodziewanym przyroście na poziomie 5%. Jak co roku najwięcej mieszkań na krakowskim rynku wtórnym sprzedanych zostało w największej obszarowo jednostce ewidencyjnej – Podgórzu. Najmniej mieszkań sprzedaje się w Śródmieściu z uwagi na jego najmniejszy obszar oraz z powodu wysokich cen i Nowej Hucie w której zaobserwowano zwiększone zainteresowanie nabywców.

Wykres I. Wolumen transakcji na wtórnym rynku mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

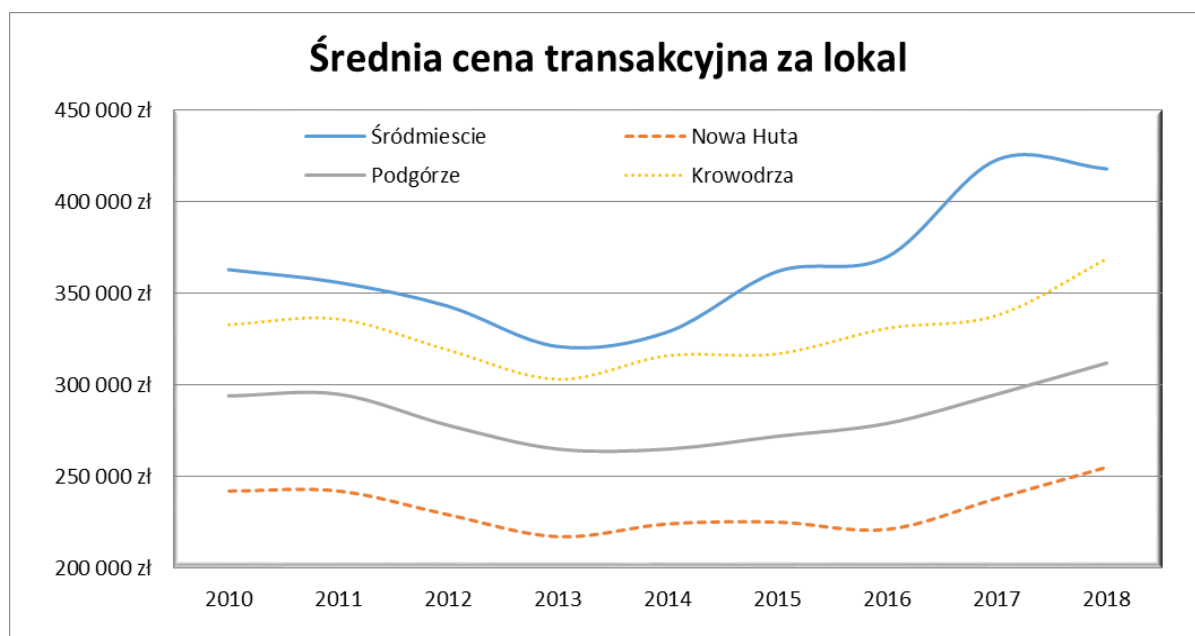
Po gwałtownym wzroście ilości transakcji w 2017 r utrzymanie takiego samego poziomu sprzedaży w 2018r. można uznać za dobry wynik. Jedną z przyczyn nie słabnącego popytu może być ilość zakupów inwestycyjnych na lokale pod wynajem. Zakupy inwestycyjne są obecnie korzystniejszą alternatywą do lokat bankowych. Zakupy te realizowane są przede wszystkim na rynku pierwotnym ale coraz częściej obejmują również rynek wtórny. Inwestorom nie zależy na najniższych cenach, a na dobrej lokalizacji, gdzie będą chętni na wynajem i rejonach, w których po okresie zwrotu nie będzie problemów z szybką sprzedażą mieszkania.

Średnie ceny sprzedaży dla mieszkań nowych w ostatnim czasie były wyższe głównie dlatego, że gwałtownie podrożały materiały budowlane i działki pod budowę nowych inwestycji, co doprowadziło do znacznego wzrostu cen nowych mieszkań i rozwarstwienia pomiędzy tymi segmentami, które jeszcze do niedawna były podobne cenowo.

Atrakcyjność poszczególnych obszarów Krakowa można ocenić po średnich cenach lokali mieszkalnych – najwyższe ceny notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy, przy czym obserwując wzrosty w pozostałych dzielnicach można zauważyć, że są równomierne przez ostatnie lata ale najwyższe w Nowej Hucie.

Tradycyjnie najtaniej jest w Nowej Hucie gdzie najniższe są ceny za 1m² mieszkania a równocześnie najmniejsza jest ich przeciętna powierzchnia. W Śródmieściu zarówno średnia cena jednostkowe jak i przeciętna powierzchnia sprzedanego mieszkania były najwyższe.

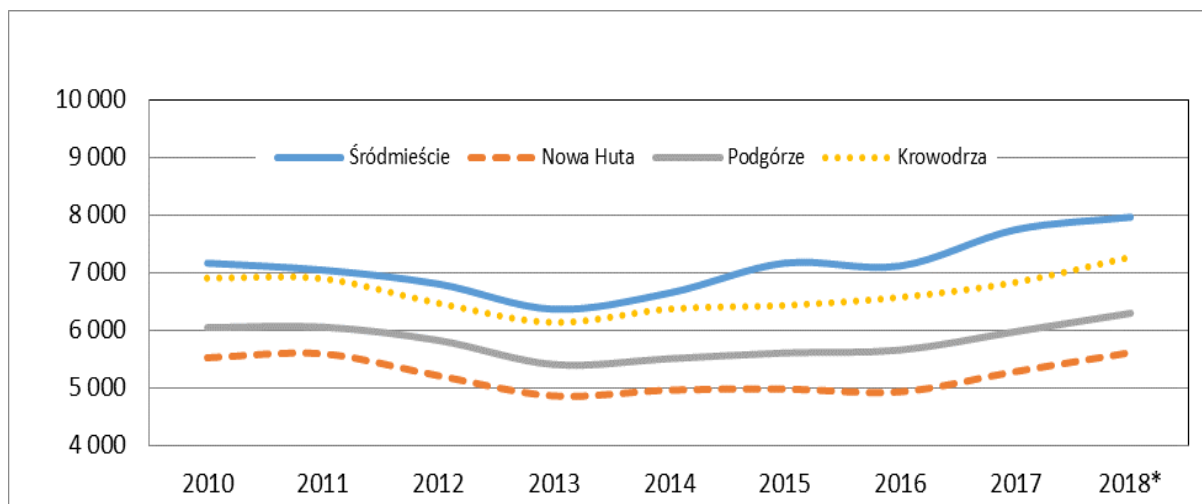
Wykres II. Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

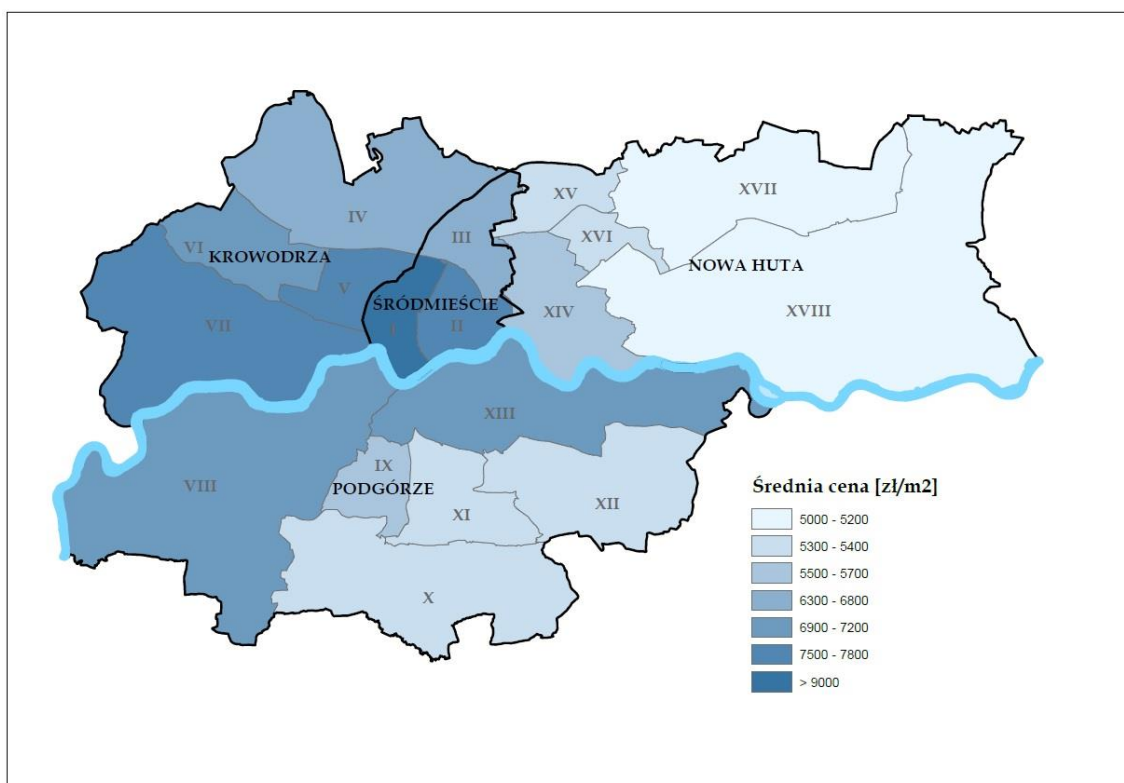
– Warto zaznaczyć, że w 2017 roku średnia cena mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie przekroczyła granicę 300 tys. PLN i w 2018 było już znacznie powyżej tej granicy.

Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie w ostatnich trzech latach rosła średnio o ok. 8% / rok. Wzrost odnotowany został we wszystkich dzielnicach. Zestawiając ostatnie dwa lata wzrosty ulegają spłaszczeniu.

Wykres III. Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W ujęciu na dzielnice administracyjne rozkład średnich cen transakcyjnych na rynku wtórnym nie zmienił się. Te dzielnice, które położone są blisko centrum charakteryzują się najwyższymi cenami w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Przoduje Stare Miasto oraz Krowodrza i Zwierzyniec z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo. Coraz bardziej doceniane są również Dębniki – a w szczególności obszary położone najbliżej centrum - a więc stare Dębniki i rejon os. Podwawelskiego. Może zaskakiwać niższy poziom cen na Grzegórkach ale w tym obszarze w sprzedaży dominują mieszkania o niskim standardzie. Najniższe ceny średnie notowane są w Bieżanowie-Prokocimiu, Złocieniu, Bieńczykach, Nowej Hucie, Wzgórzach Krzesławickich i Mistrzejowicach.

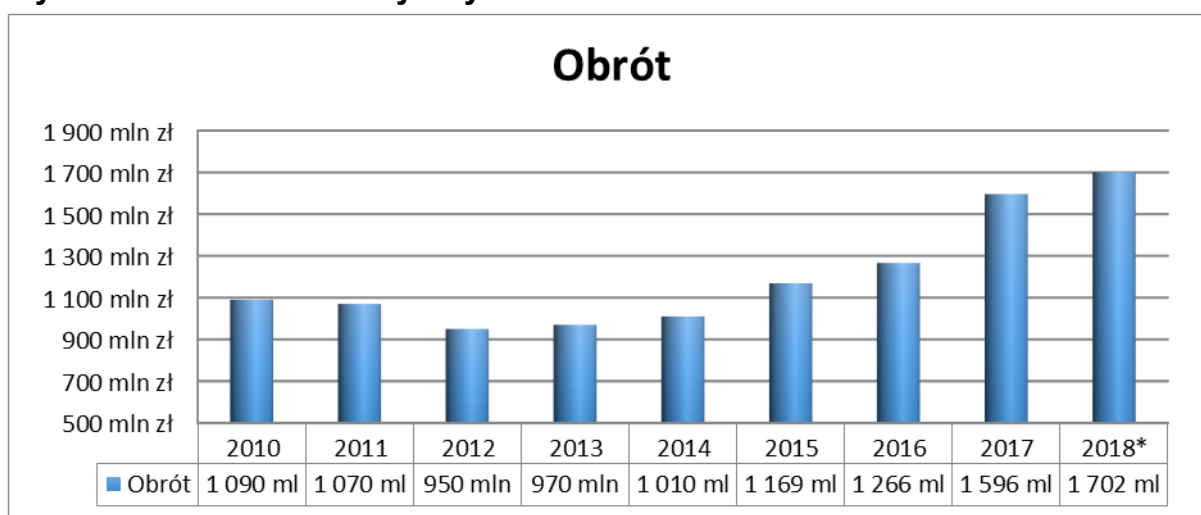


Na rynku wtórnym, podobnie jak w poprzednich latach, handlowano głównie małymi mieszkaniami. Łącznie, dla całego miasta, średnia powierzchnia nabywanego na rynku wtórnym lokalu wynosi obecnie 50m².

Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W 2018 roku transakcje lokalami o powierzchni powyżej 75 m² stanowiły 7% wszystkich transakcji, a sprzedaż lokali powyżej 100 m² to tylko niewiele ponad 1,5% 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. Ponad połowa sprzedawanych mieszkań zawiera się w przedziale od 35 do 55 m².

Rok 2018 był kolejnym rokiem w którym zanotowano wzrost obrotów (około 7%) jednak na poziomie niższym niż w 2017 r w którym zanotowano znaczny wzrost obrotów bo o 26%.

Wykres V. Obrót na wtórnym rynku mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

2018* - wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

W 2019 roku na rynku wtórny mieszkań w Krakowie mieliśmy do czynienia z dalszą, wyraźną aprecjacją cen lokali mieszkalnych, która trwa do dzisiaj.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

10.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO.

Wybór rynku lokalnego do analizy:

Rodzaj rynku: lokale z rynku wtórnego, sprzedawane jako przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, o powierzchniach od 30 - 60m²

Obszar rynku: Kraków, dzielnica Podgórze, obręb 11, 12, 13

Okres badania cen: lata 2018-2020

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

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych.

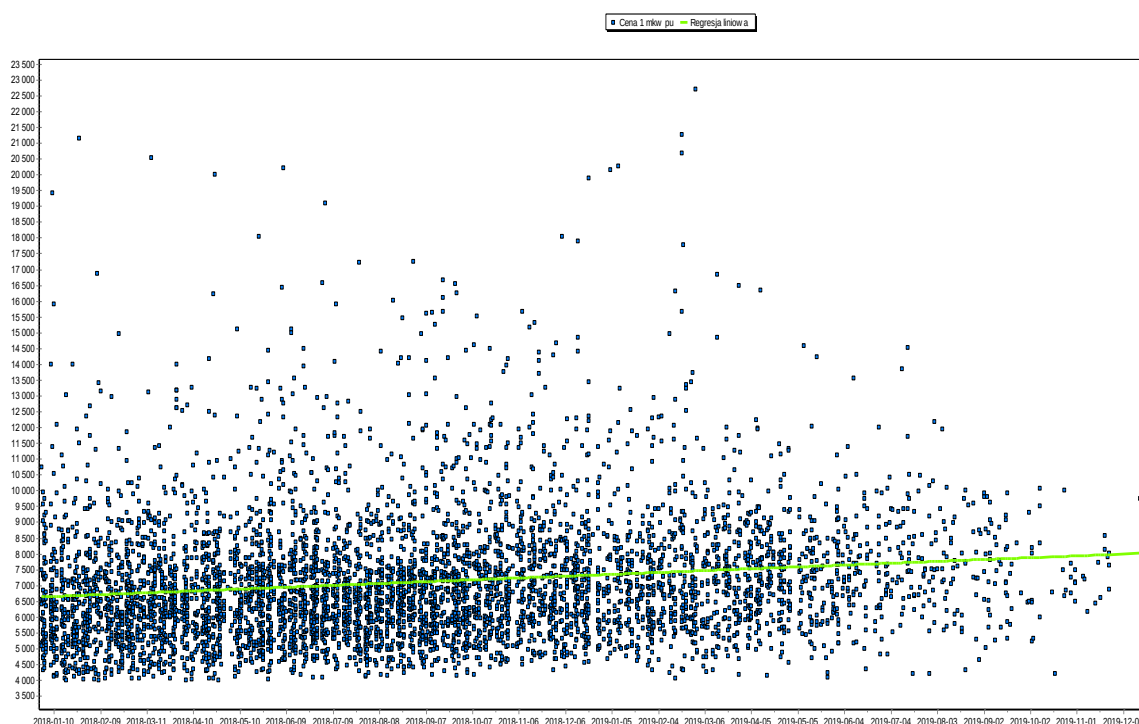
Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

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.

Na następnej stronie przedstawiono wykres trendu czasowego cen jednostkowych mieszkań z rynku wtórnego w Krakowie sprzedanych w latach 2018-2020r.



PRÓBKA WYSELEKCJONOWANA: 5855 transakcji

RODZAJ RYNKU: lokale mieszkalne, rynek wtórny

BADANY OBSZAR: miasto Kraków

OKRES: 2018-2020

SZEREGI CZASOWE: niegrupowane

WNIOSEK: ceny jednostkowe mieszkań w analizowanym okresie wyraźnie wzrosły.

Przyjęto 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 1m2 pu	Kondygnacja	Nr AN
1	16.12.2019	Podgórze	13	Potebni	330 000 zł	36,80	8 967,39 zł	10%	9 056,81 zł	2	9652/2019
2	19.09.2019	Podgórze	13	Janowa Wola	315 000 zł	42,70	7 377,05 zł	10%	7 623,80 zł	2	18879/2019
3	15.07.2019	Podgórze	13	Kącik	280 000 zł	37,74	7 419,18 zł	10%	7 800,63 zł	5	3715/2019
4	28.03.2019	Podgórze	13	Parkowa	279 000 zł	33,50	8 328,36 zł	10%	9 009,37 zł	3	7779/2019
5	11.01.2019	Podgórze	11	Słomiana	450 000 zł	57,10	7 880,91 zł	10%	8 696,21 zł	8	133/2019
6	27.12.2018	Podgórze	11	Komandosów	330 000 zł	37,50	8 800,00 zł	10%	9 748,49 zł	3	11469/2018
7	17.10.2018	Podgórze	11	Komandosów	330 000 zł	47,90	6 889,35 zł	10%	7 774,72 zł	5	4934/2018
8	01.10.2018	Podgórze	11	Komandosów	296 000 zł	37,80	7 830,69 zł	10%	8 874,03 zł	5	3790/2018
9	07.09.2018	Podgórze	11	Komandosów	410 000 zł	57,20	7 167,83 zł	10%	8 173,92 zł	2	8261/2018
10	06.09.2018	Podgórze	13	Traugutta	395 000 zł	53,30	7 410,88 zł	10%	8 453,29 zł	3	4597/2018
11	06.09.2018	Podgórze	11	Słomiana	240 000 zł	39,20	6 122,45 zł	10%	6 983,63 zł	1	3275/2018
12	30.08.2018	Podgórze	11	Słomiana	354 000 zł	46,80	7 564,10 zł	10%	8 643,85 zł	2	5984/2018
13	28.08.2018	Podgórze	11	Słomiana	336 000 zł	45,50	7 384,62 zł	10%	8 443,15 zł	4	2717/2018
14	09.08.2018	Podgórze	13	Parkowa	375 000 zł	60,10	6 239,60 zł	10%	7 169,49 zł	4	1927/2018
15	03.08.2018	Podgórze	11	Komandosów	316 000 zł	38,10	8 293,96 zł	10%	9 544,95 zł	5	2436/2018
16	18.06.2018	Podgórze	11	Komandosów	329 000 zł	44,50	7 393,26 zł	10%	8 611,21 zł	4	5220/2018
17	30.05.2018	Podgórze	13	Dembowskiego	220 000 zł	30,80	7 142,86 zł	10%	8 360,94 zł	3	5403/2018
18	23.05.2018	Podgórze	12	Krasickiego	275 000 zł	39,03	7 045,86 zł	10%	8 262,49 zł	2	4656/2018
19	21.05.2018	Podgórze	11	Słomiana	315 000 zł	41,90	7 517,90 zł	10%	8 820,64 zł	6	3445/2018
20	18.04.2018	Podgórze	11	Słomiana	364 000 zł	45,50	8 000,00 zł	10%	9 467,51 zł	5	1176/2018
21	05.04.2018	Podgórze	11	Komandosów	360 000 zł	58,90	6 112,05 zł	10%	7 257,84 zł	4	2261/2018
22	29.03.2018	Podgórze	11	Komandosów	290 000 zł	43,70	6 636,16 zł	10%	7 894,61 zł	1	164/2018
23	21.03.2018	Podgórze	11	Słomiana	340 000 zł	47,10	7 218,68 zł	10%	8 605,56 zł	5	2047/2018
24	05.03.2018	Podgórze	11	Słomiana	250 000 zł	39,00	6 410,26 zł	10%	7 673,81 zł	4	1930/2018
25	02.03.2018	Podgórze	13	Janowa Wola	374 000 zł	55,10	6 787,66 zł	10%	8 131,97 zł	10	492/2018
26	01.02.2018	Podgórze	11	Komandosów	225 000 zł	37,90	5 936,68 zł	10%	7 166,52 zł	5	1053/2018
27	23.01.2018	Podgórze	11	Słomiana	320 000 zł	48,10	6 652,81 zł	10%	8 049,90 zł	5	154/2018

10.4. Określenie zakresu współczynników korygujących.

<u>Ceny:</u> Cena średnia = 8 307,38 zł Cena minimalna = 6 983,63 zł Cena maksymalna = 9 748,49 zł Liczba próbek = 27 Odchylenie standardowe = 739,75	<u>Wartości brzegowe:</u> $C_{min} / C_{\bar{r}} = 0,84$ $C_{max} / C_{\bar{r}} = 1,17$
--	---

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	poszukiwane 2, 3 pokojowe; najlepsza do 50m ² , czym większa powierzchnia tym gorzej sprzedawana - musi być dłużej ekspozycja na rynku	20%
3.	Lokalizacja	Im bliżej centrum tym mieszkanie droższe, najtańsze mieszkania położone na obrzeżach dzielnicy	25%
4.	Budynek - charakterystyka	Najtańsze: wysokie budynki z wielkiej płyty. Droższe – niskie, kameralne budynki ocieplone i odnowione. Winda korzystnie wpływa na ceny mieszkań.	5%
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 podobnie parter i najwyższe – najtańsze	10%
7.	Otoczenie	Lokale położone w pobliżu parków, otwartych terenów zielonych oraz z dobrą infrastrukturą handlową w pobliżu uzyskują wyższe ceny na rynku nieruchomości.	10%
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	06.09.2018	27.12.2018
Nr rep	3275/2018	11469/2018
1 Stan techniczny	Do remontu	Lokal w dobrym stanie technicznym
2 Powierzchnia użytkowa	39,20m ²	37,50m ²
3 Lokalizacja	Kraków- Podgórze, obręb 11, ul. Słomiana	Kraków- Podgórze, obręb 11, ul. Komandosów

4	Budynek - charakterystyka	Blok z lat 70-tych, wysokiej intensywności, podpiwniczony, konstrukcja „wielka płyta”, ocieplony,. Parking przed blokiem.	Blok z lat 70-tych, niskiej intensywności, podpiwniczony, konstrukcja „wielka płyta”, ocieplony,. Parking przed blokiem.
5	Piętro	parter	2 piętro
6	Otoczenie	w sąsiedztwie budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie osiedlowej, ciąg komunikacyjny , obiekty handlowe i usługowe	w sąsiedztwie budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie osiedlowej, ciąg komunikacyjny , obiekty handlowe i usługowe
7	Funkcjonalność	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój. Do lokalu przynależy piwnica	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój. Do lokalu przynależy piwnica

10.7. Analiza porównawcza.

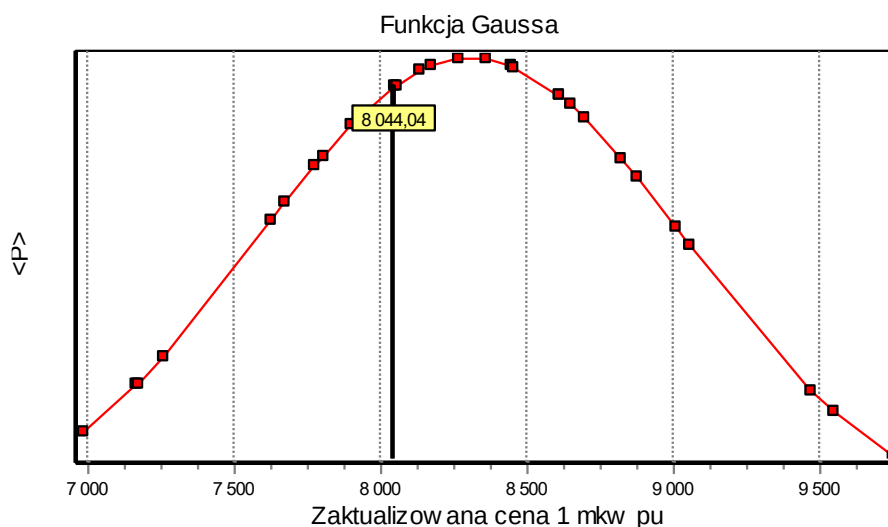
L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Lokalizacja	25	0,2102 - 0,2934	słaba	0,2102
2	Stan techniczny	20	0,1681 - 0,2347	średni	0,2014
3	Powierzchnia lokali	20	0,1681 - 0,2347	47,6 m ²	0,2014
4	Piętro	10	0,0841 - 0,1173	II p.	0,1007
5	Otoczenie	10	0,0841 - 0,1173	średnio korzystne	0,0952
6	Funkcjonalność	10	0,0841 - 0,1173	dobra	0,109
7	Budynek - charakterystyka	5	0,0420 - 0,0587	niski blok z elewacją bez windy	0,0504
	Razem	100	0,84 - 1,17		0,9683

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

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny

8 307,3830 zł * 0,9683 * 1 = **8 044,04 zł**



Wartość rynkowa 1m² wg wskaźnika wynosi: **8 044,04 zł**

10.8. Wynik analizy.

Wartość rynkowa 1 m ² lokalu:	8 044,04 zł
Powierzchnia użytkowa lokalu:	47,60 m ²
Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (w zaokrągleniu):	383.000 zł
Wartość 1/2cz. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (w zaokrągleniu):	191.500 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 1/2cz. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
mieszkalnego oznaczonego nr 34 w budynku mieszkalnym nr 8,
położonym przy ul. Św. Kingi w Krakowie - Podgórzu, wynosi:**

191 500 zł

słownie: (sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych)

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 23.01.2020 r.