

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość udziału 1/6 części lokalu mieszkalnego
nr 23 w budynku nr 5, położonym przy ul. Pomorskiej
w Krakowie, objętego KW nr KR1P/00219225/6

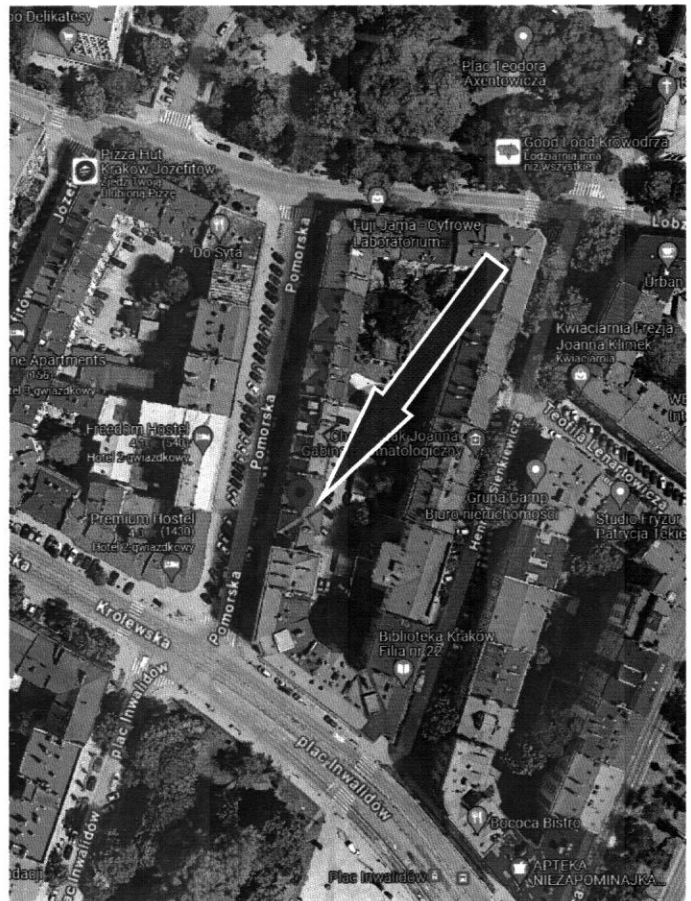
sygn. akt. KM 514/21

Cel: określenie wartości udziału w prawie własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Krowodrzy p. Marcina Godynia.

Budynek



Lokalizacja



Autor operatu:

mgr inż. Piotr Krochmal
BIEGŁY SĄDOWY
w zakresie szacowania nieruchomości
Sądo Ogręgowego w Krakowie
Rzecznik Majątkowy
31-308 Kraków, ul. Nelkowskiego 19

Kraków, 8 lutego 2024 r.

Raport z wyceny

Określenie nieruchomości: Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 23 w budynku nr 5 przy ul. Pomorskiej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb 4.

Lokal mieszkalny położony na 4 piętrze w budynku wielorodzinnym, składający się z: dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju - o pow. użytkowej 31,75 m².

Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr **KR1P/00219225/6**.

Cel wyceny: Określenie wartości udziału dłużnika w prawie własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Krowodrzy p. Marcina Godynia (sygn. akt. KM 514/21)

Wartość udziału 1/6 części nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 23 w budynku wielorodzinnym nr 5, położonym przy ul. Pomorskiej w Krakowie, wynosi:

92.000 zł

Słownie: (dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych)

Data określenia wartości: 08.02.2024 r.

Data sporządzenia operatu: 08.02.2024 r.

Podpis Rzecznawcy Majątkowego


RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PIOTR
KROCHMAŁ
31-308 KRAKÓW
UL. NAŁKOWSKIEGO 19
TEL. (12) 633-53-83
(1484)
UPRAWNIENIA NR 3241
T. ON

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	3
2. ZAKRES OPRACOWANIA	4
3. CEL OPRACOWANIA	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA	4
5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY	5
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	14
11. WNIOSKI I ZESTAWIENIE KOŃCOWE	19

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 zlecniodawcę.
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 ostrzeżeń w dziale III KW i wpisów w dziale IV KW (hipoteka wpływa na cenę, a nie na wartość nieruchomości) oraz 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.
7. Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT, ani innych opłat które będą musiały być uiszczone w związku z przeniesieniem prawa własności

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 23 w budynku nr 5, położonym w Krakowie przy ul. Pomorskiej, w obrębie 4, jednostka ewidencyjna Krowodrza. Dla przedmiotowego lokalu została założona księga Wieczysta nr **KR1P/00219225/6**. Z lokalem związany jest udział ułamkowy w częściach wspólnych w wysokości 33/1000 cz.

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- prawo własności **udziału 1/6 części** lokalu mieszkalnego nr 23 w budynku nr 5 przy ul. Pomorskiej w Krakowie wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w ramach którego właściciele lokalu użytkują piwnicę o pow. ok. 4 m².

wg stanu na dzień oględzin

3. CEL OPRACOWANIA

Określenie wartości udziału 1/6 części prawa własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Krowodrzy p. Marcina Godynia (sygn. akt. **KM 514/21**)

4. PODSTAWY OPRACOWANIA.

4.1. Podstawa formalna.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Krowodrzy Marcina Godynia (sygn. akt. KM 514/21) z dnia 13.12.2023 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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami.
6. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości.
7. 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)
8. 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 23.01.2024 r.
2. Dokumentacja fotograficzna budynku i wnętrza lokalu.
3. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00219225/6
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 <http://msip.um.krakow.pl>
6. Mapa ze strony internetowej <http://maps.google.com>
7. Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej.

7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU

7.1. Opis ogólny.

Lokalizacja: Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 23 położony jest w budynku wielomieszkaniowym nr 5 w Krakowie, jedn. ewid. Krowodrza, obr.4, przy ul. Pomorskiej.

Sąsiedztwo i otoczenie: budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie zwartej pierzejowej, tereny zielone, plac miejski

Dojazd i dostęp:

- dojazd i dojście do budynku bezpośrednio od ulicy Pomorskiej.
- najbliższy przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w promieniu 120 m od szacowanej nieruchomości – przystanek Plac Inwalidów.

7.2. Budynek mieszkalny przy ul. Pomorskiej 5

Budynek mieszkalny nr 5 przy ul. Pomorskiej to budynek 4 –piętrowy z poddaszem użytkowym i piwnicami, jednoklatkowy. Klatka schodowa murowana, schody i podłogi wykończone lastriko, ściany malowane, balustrada metalowa z drewnianym pochwytym.

Budynek wzniesiony w 1953 roku, wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 4120.

4120.	5	ul. Pomorska 5-5a	kamienica	1953
-------	---	-------------------	-----------	------

Parking wzdłuż ulicy ogólnodostępny, w strefie płatnego parkowania.



7.3. Lokal mieszkalny

Usytuowanie lokalu: położony na 4 piętrze w budynku wielomieszkaniowym 4 – piętrowym z poddaszem użytkowym i piwnicami.

Program użytkowy lokalu: mieszkanie o pow. użytkowej **31,75 m²** składa się z:

przedpokoju
kuchni,
łazienki z wc
dwóch pokoi

W ramach udziału w nieruchomości wspólnej właściciele lokalu użytkują piwnicę o pow. ok. 4 m².

Układ funkcjonalny: rozkładowy.

Media: lokal wyposażony w instalację gazową, wod-kan i elektryczną, ogrzewanie za pomocą grzejników płytowych zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej MPEC, ciepła woda użytkowa z piecyka gazowego zainstalowanego w łazience.

Wykończenie:

przedpokój: posadzka panele, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną. Drzwi wejściowe do lokalu drewniane.

kuchnia: posadzka panele, ściany malowane farbą emulsyjną, częściowo flizowane, sufit malowany farbą emulsyjną. W pomieszczeniu zainstalowana kuchenka gazowa z piekarnikiem, okap kuchenny oraz zlewozmywak. Pomieszczenie ciemne, otwarte – brak drzwi.

łazienka z WC: posadzka terakota, ściany flizowane do wys. ok. 2 m, dalej malowane, sufit malowany farbą emulsyjną, drzwi szklone. W pomieszczeniu zainstalowana kompaktowa muszla ustępowa, umywalka, zabudowana wanna oraz piecyk gazowy z otwartą komorą spalania.

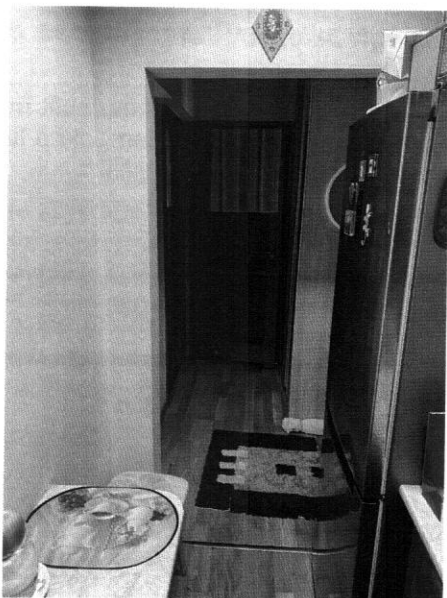
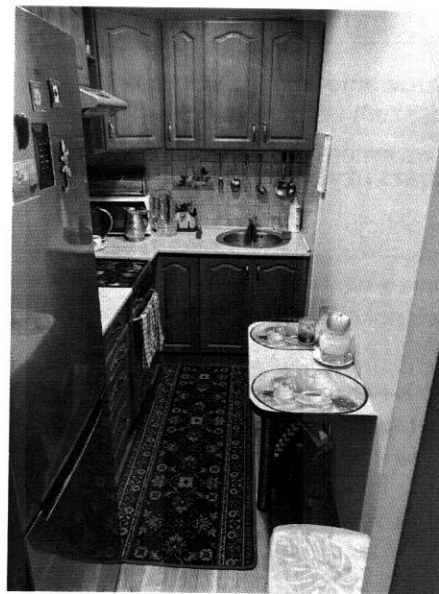
pokój 1: posadzka panele, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną, lampa sufitowa podwieszona, okno PVC, pomieszczenie otwarte – brak drzwi

pokój 2: posadzka panele, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną, okno PVC, drzwi szklone.

Stan techniczny: W świetle ogólnych oględzin, lokal w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

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.

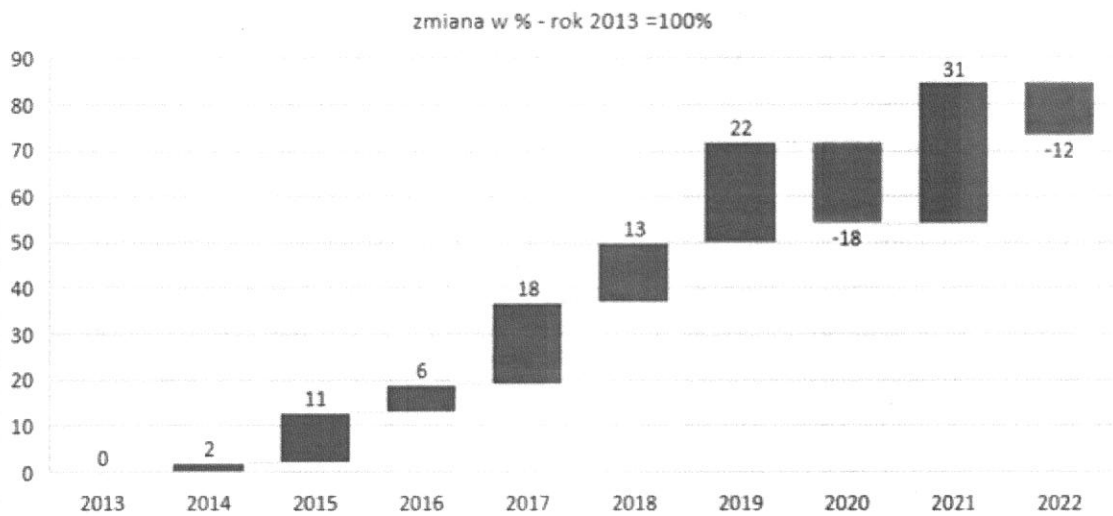
Wartość Rynkowa zgodnie z definicją zawartą w art. 151 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami:
Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, 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.

Rok 2022 to rok dalszych ograniczeń pandemicznych i rok wybuchu wojny u naszego sąsiada, w którym doszedł kolejny negatywny czynnik, gwałtownie rosnącej inflacji. Rynek nieruchomości zdążył odbić się w 2021r po przejściach z COVID-em, w efekcie czego ilość transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w Krakowie wzrosła w stosunku do poprzedniego roku, w którym lockdown znacznie ograniczył aktywność nabywców. Wzrost pocovidowy w odniesieniu do 2020r. wyniósł aż 31% mimo wyraźnie rosnących cen, które z reguły są czynnikiem zmniejszającym ilość zawieranych transakcji. To odreagowanie rynku nadal nakręcało obroty jeszcze na początku 2022r, jednak efekty wojny w Ukrainie i rosnąca inflacja w połączeniu z obostrzeniami w polityce kredytowej banków spowodowały wyhamowanie ilości transakcji w 2022r.

Od początku roku 2022 obserwowano nie tylko systematyczny spadek wolumenu kredytów, oraz spadek liczby i wartości portfela czynnych umów kredytowych. Liczba udzielonych kredytów spadła w stosunku do 2021r ponad 50%.

Wykres I. zmiany liczby sprzedanych mieszkań na rynku wtórnym rok do roku

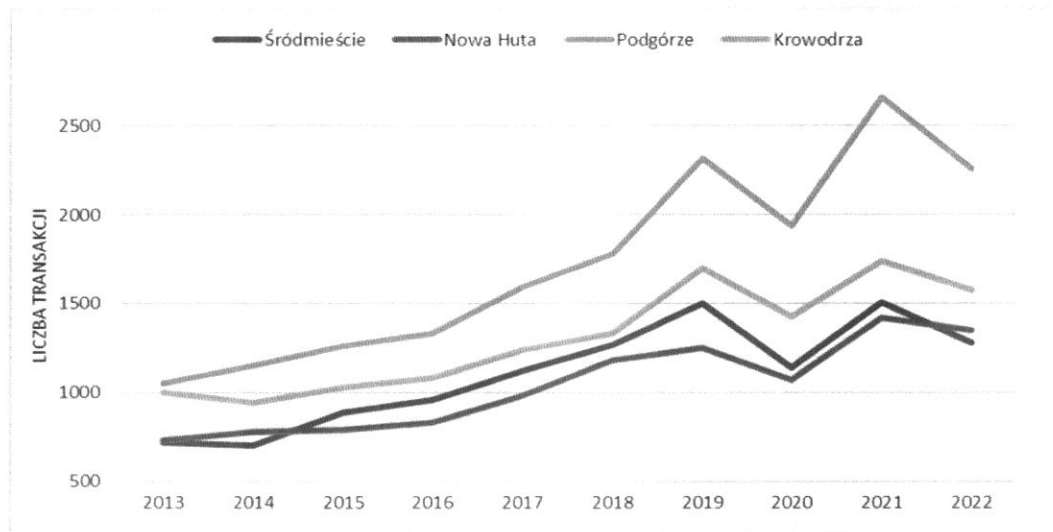


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W pierwszym roku pandemii zanotowano wyraźny spadek liczby transakcji. Powodem był lockdown w pierwszej połowie roku. W efekcie ilość transakcji spadła o 18% w stosunku do roku poprzedniego czyli do poziomu z roku 2019 a więc pierwszego roku w którym pojawiły się objawy inflacji i potrzeba inwestorów do lokowania pieniędzy poza systemem bankowym. W 2021r. inflacja zaczęła bić kilkudziesięcioletnie rekordy, co było wyraźnym impulsem do dalszych zakupów inwestycyjnych, stąd na rynku odnotowano przyrosty sprzedaży, przebijając rekordowy 2019 r. o 8%. Dopiero podniesienie stóp procentowych pod koniec 2021r. i zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów (rekomendacja S) ograniczyły kredyty i zdusiły rynek, doprowadzając do sytuacji w której większość transakcji zawierana była za gotówkę.

Jak co roku najwięcej mieszkań na krakowskim rynku wtórnym sprzedanych zostało w największej obszarowo jednostce ewidencyjnej – Podgórzu. Kolejne miejsca zajęły Krowodrza, Nowa Huta i Śródmieście. Z uwagi na duże zainteresowanie tanimi lokalami, co było efektem silnie rosnących cen oraz pojawienie się kupujących głównie tanie mieszkania obywateli Ukrainy ilość transakcji w Nowej Hucie była wyższa niż w Śródmieściu. Dodatkowo należy wspomnieć, że efektywna powierzchnia zabudowy wielorodzinnej w Nowej Hucie i Krowodrzy jest porównywalna. To odpowiednio 36 i 43 km² (powierzchnie z wyłączonejmi obszarami, lasów, zabudowy jednorodzinnej i przemysłowej). Dla porównania efektywna powierzchnia zabudowy wielomieszkaniowej Podgórza wynosi niemal 80 km².

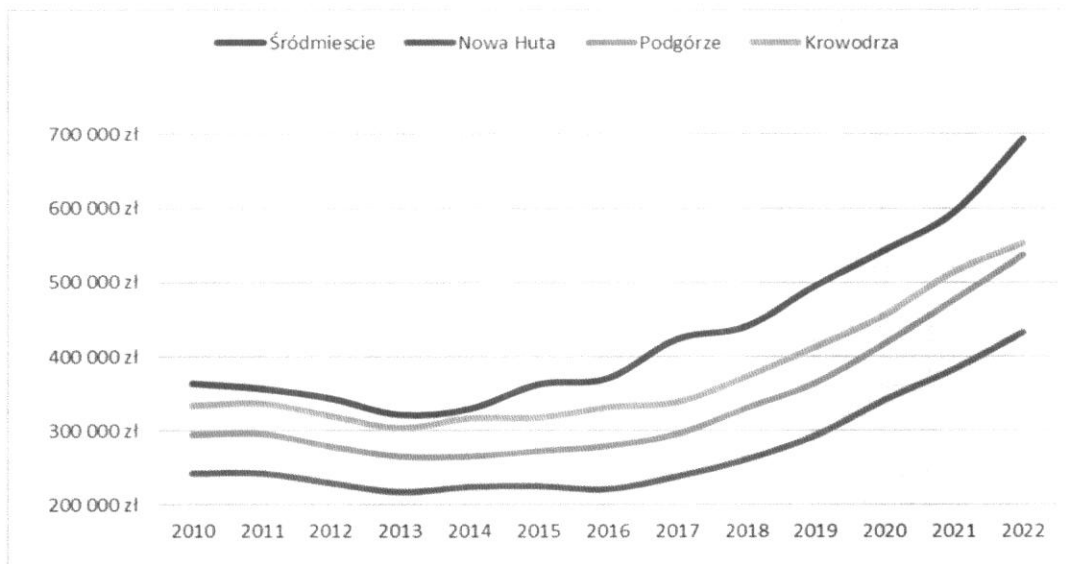
Wykres II. Wolumen transakcji na wtórnym rynku mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Średnie ceny sprzedaży mieszkań biły rekordy w 2022r we wszystkich dzielnicach głównie dlatego, że nadal utrzymywał się wzrost cen działek pod budowę nowych inwestycji oraz materiałów budowlanych i robocizny, co doprowadziło do znacznego wzrostu cen nowych mieszkań i rozwarstwienia cenowego pomiędzy rynkiem pierwotnym a wtórnym, które jeszcze do niedawna były zbliżone cenowo. W następstwie tego ceny ruszyły w górę również na rynku wtórnym, jako że obydwa rynki stanowią system naczyń połączonych i oddziałują na siebie wzajemnie. Warto zaznaczyć, że w 2022 roku średnia cena mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie przekroczyła poziom 550 tys. zł czyli wzrosła 12% r/r

Wykres III. Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym



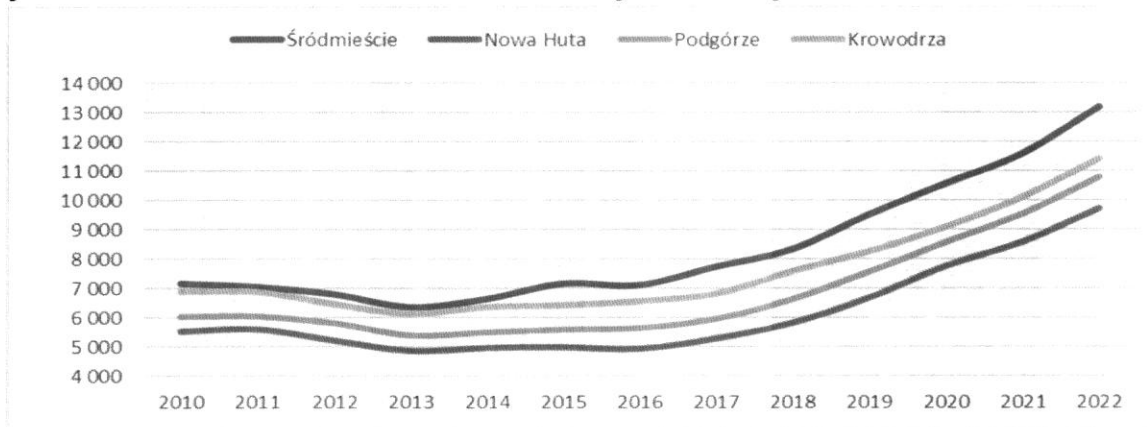
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl

Atrakcyjność poszczególnych obszarów Krakowa można ocenić po średnich cenach lokali mieszkalnych – najwyższe ceny notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy. Rozrzut wzrostów cen w poszczególnych dzielnicach wynosił poniżej 1% czyli najmniej w okresie ostatnich 5 lat. Można więc przyjąć, że średnie ceny mieszkań w każdej dzielnicy rosły równomiernie. Odstające wzrosty notowane były ostatnio w 2018 r. (Krowodrza o 6% mniej niż pozostałe) i w 2019 r. (Nowa Huta o 4% więcej niż w pozostałych).

W ostatnim roku to w Śródmieściu zarówno średnia cena jednostkowa jak i przeciętna powierzchnia sprzedanego mieszkania były najwyższe. Ma to oczywiście uwarunkowania w rodzaju zasobu dominującego w tej dzielnicy.

Średnia cena za 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie w 2022 roku wzrosła ponad 12% w stosunku do roku poprzedniego, zbliżając się do 11,2 tys. zł/m². Dynamika wzrostu jest podobna do 2018 r. gdy zanotowano jej wzrost na poziomie 10% i w 2 kolejnych latach powyżej 12% przy spadku dynamiki w 2021 r. do niespełna 11%.

Wykres IV. Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym



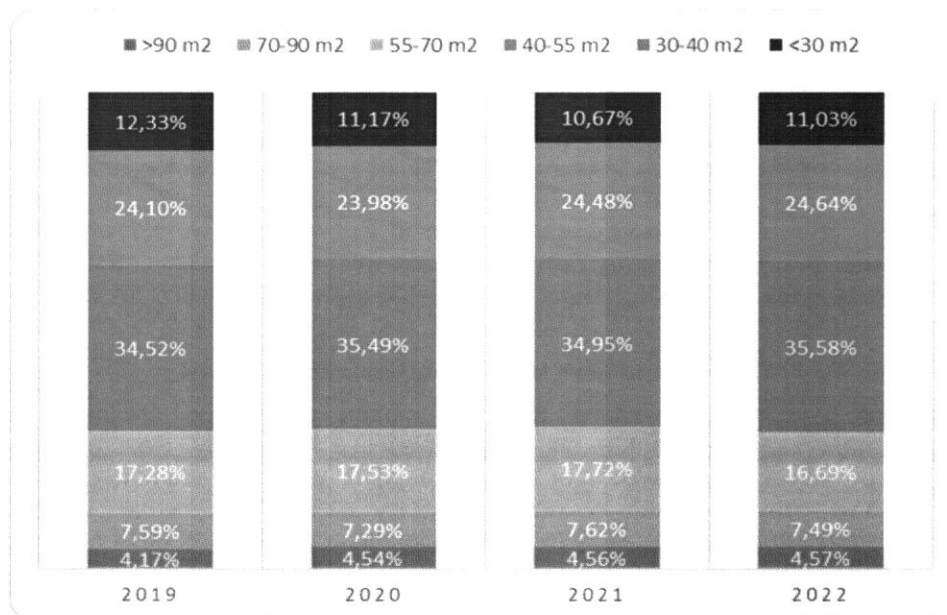
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl

Dzielnice, które położone są blisko centrum charakteryzują się najwyższymi cenami w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej. Przewodzą Stare Miasto oraz Krowodrza i Zwierzyńiec z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo ścisłego centrum. Coraz bardziej doceniane są również Dębniki i Stare Podgórze – a w szczególności obszary położone w sąsiedztwie rzeki Wisły oraz w rejonie os. Podwawelskiego. Najniższe ceny średnie na obszarze miasta 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 2022 wyniosła 49 m² czyli podobnie jak w 2019 r. i o 1m² mniej niż w latach 2020-2021.

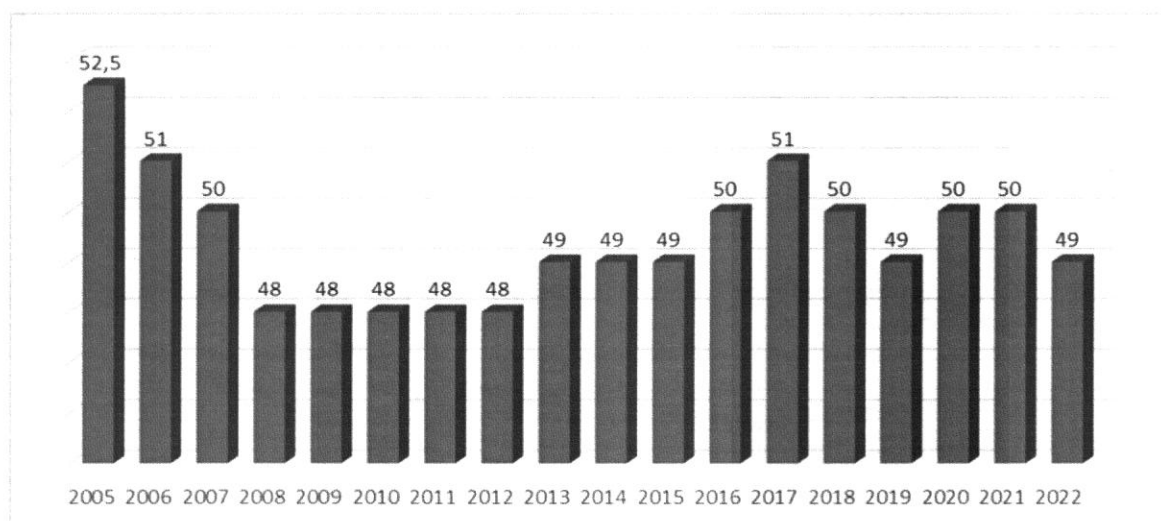
Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W okresie ostatnich 4 lat proporcje są niemal identyczne. Transakcje lokalami o powierzchni powyżej 90 m² stanowiły ponad niespełna 5% wszystkich transakcji, a sprzedaż lokali poniżej 30 m² to ok. 11% całości rynku. Najwięcej jest mieszkań w przedziale od 40 – 55 m² to 35,58 % wszystkich transakcji. Ponad 60% sprzedawanych mieszkań zawiera się w przedziale od 30 do 55 m².

Wykres V. Rozkład powierzchni mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

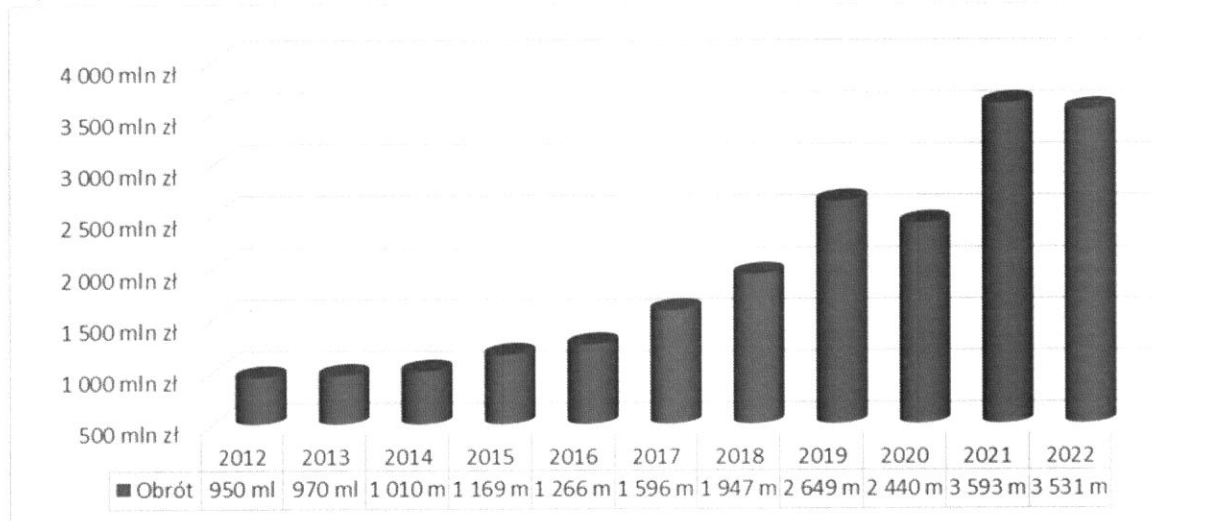
Wykres VI. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w Krakowie



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Rok 2021 był rokiem w którym zanotowano rekordowy poziom obrotów, co wskazuje na to, że na rynek mieszkaniowy wpłynęło więcej pieniędzy niż w najlepszym roku przed pandemią. Rok 2022 pomimo dużego spadku ilości transakcji niemal mu dorównuje z uwagi na wzrost cen nabywanych mieszkań.

Wykres VI. Obrót na wtórnym rynku mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl

Wnioski

2022 rok był rokiem w którym kumulacja niekorzystnych czynników, niezależnych od inwestorów zachwiała rynkiem. Z uwagi na silną inflację, wzrost oprocentowania kredytów zwiększenie restrykcyjności udzielania kredytów przez banki – poziom udzielanych kredytów znacząco spadł rok do roku o ponad 50% a na rynku dominowały transakcje gotówkowe, co wpłynęło na spadek ilości zawieranych transakcji. Problemy rynku pierwotnego to przede wszystkim wzrost kosztów budowy i zmniejszenie dostępnych terenów co powoduje wyhamowanie inwestycji.

W 2023 roku na rynku wtórny mieszkań w Krakowie mieliśmy do czynienia ze znacznym odreagowaniem rynku, skutkującym silną aprecjacją cen lokali mieszkalnych – stan ten 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 około 20 do około 40m² w budynkach kamienic z ubiegłego wieku.

Obszar rynku: Kraków, dzielnica Krowodrza, obręb nr 4

Okres badania cen: lata 2023-2024

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

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych.

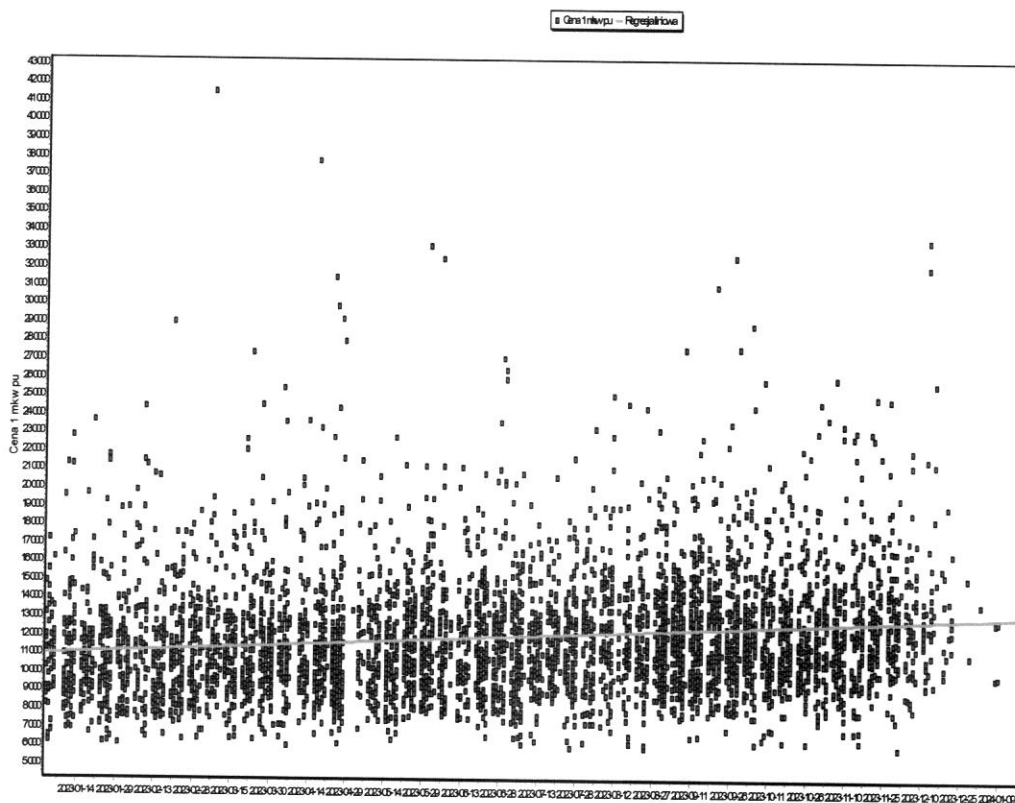
Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

Dokonano również analizy wiarygodności cen, odrzucając ceny nie spełniające definicji „ceny rynkowej” (strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji, zaniżone ceny, itp.). 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 2023-2024r.



PRÓBKA WYSELEKCJONOWANA: 5.012 transakcji
 RODZAJ RYNKU: lokale mieszkalne, rynek wtórny
 BADANY OBSZAR: miasto Kraków
 OKRES: 2023-2024
 SZEREGI CZASOWE: nie pogrupowane

WNIOSEK: ceny jednostkowe mieszkań w okresie badania cen wzrosły o ok. +20%.

Przyjęto zatem trend cenowy na poziomie + 20%

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	Ostiedle	Cena	Pu lokalu [m ²]	Cena 1m ²	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena 1m ² pu	Nr AN
1	07.03.2023	Kraków - Krowdriża	4	Królewska	345 000 zł	19,01	18 148,34 zł	20%	21 486,27 zł	750/2023
2	22.09.2023	Kraków - Krowdriża	4	Kujawska	210 000 zł	19,80	10 606,06 zł	20%	11 368,63 zł	2093/2023
3	01.09.2023	Kraków - Krowdriża	4	Toruńska	353 000 zł	19,86	17 774,42 zł	20%	19 253,29 zł	4704/2023
4	24.02.2023	Kraków - Krowdriża	4	Urzędnicza	250 000 zł	20,50	12 195,12 zł	20%	14 517,65 zł	490/2023
5	06.02.2023	Kraków - Krowdriża	4	Chocimska	375 000 zł	20,86	17 976,99 zł	20%	21 593,95 zł	1399/2023
6	23.05.2023	Kraków - Krowdriża	4	Łobzowska	350 000 zł	23,13	15 131,86 zł	20%	17 239,01 zł	1618/2023
7	22.08.2023	Kraków - Krowdriża	4	Nowowiejska	400 000 zł	24,05	16 632,02 zł	20%	18 106,06 zł	2020/2023
8	27.02.2023	Kraków - Krowdriża	4	Spokojna	350 000 zł	24,69	14 175,78 zł	20%	16 850,25 zł	619/2023
9	16.08.2023	Kraków - Krowdriża	4	Czarnowiejska	350 000 zł	26,46	13 227,51 zł	20%	14 443,04 zł	6337/2023
10	02.06.2023	Kraków - Krowdriża	4	Chocimska	490 000 zł	28,87	16 972,64 zł	20%	19 239,77 zł	2963/2023
11	20.06.2023	Kraków - Krowdriża	4	Czarnowiejska	445 000 zł	33,34	13 347,33 zł	20%	14 994,79 zł	8099/2023
12	01.08.2023	Kraków - Krowdriża	4	Konarskiego Stanisława	675 000 zł	40,09	16 837,12 zł	20%	18 522,61 zł	6637/2023
13	22.09.2023	Kraków - Krowdriża	4	Konarskiego Stanisława	425 000 zł	41,35	10 278,11 zł	20%	11 017,10 zł	13899/202
14	13.01.2023	Kraków - Krowdriża	4	Chopina Frydryka	562 000 zł	41,69	13 480,45 zł	20%	16 388,00 zł	224/2023

10.4. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.

Przyjęty zakres poprawek kwotowych:

cena minimalna	11 017 zł	dolna granica wsp.koryg.(cmin.e/c.śr)=	0,3991
cena maksymalna	21 594 zł	górną granica wsp.koryg.(cmax.e/cśr)=	1,3369
cena średnia	16 787 zł		

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	Im bliżej terenów rekreacyjnych, zaplecza handlowo – usługowego i komunikacji zbiorowej - tym mieszkanie droższe; najtańsze mieszkania położone na obrzeżach osiedli	15%
4.	Funkcjonalność	Preferowane mieszkania rozkładowe, funkcjonalne, oddzielne wejścia do poszczególnych pomieszczeń z przedpokoju, „jasna” kuchnia, niższy standard obniża cenę lokalu.	20%
5.	Położenie w budynku	Preferowane piętro I lub II w budynkach niskich, parter i najwyższe – najtańsze. W budynkach wysokich podobnie parter i najwyższe – najtańsze	20%
6.	Charakterystyka budynku	Lokale w budynkach zmodernizowanych uzyskują wyższe ceny niż w budynkach przed modernizacją	5%
Razem			100%

Cecha porównawcza	Wartości, jakie może przyjąć cecha			Waga cechy
funkcjonalność	bardzo dobra	typowa	obniżona	20%
lokalizacja	dobra	przeciętna	słaba	15%
położenie w budynku	I-II piętro	przeciętne	parter, poddasze	20%
stan techniczny	dobry	przeciętny	do remontu	20%
charakterystyka budynku	lepszta	gorsza		5%
wielkość lokalu	lepszta<26m ²	średnia	gorsza>33m ²	20%
				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	22.09.2023	06.02.2023
Nr Aktu Notarialnego	13899/2023	1399/2023
1 Stan techniczny	Do częściowego remontu	Lokal po gen. remoncie
2 Powierzchnia użytkowa	41,35m ²	20,86m ²
3 Lokalizacja	Kraków- Krowdrza, ul. Konarskiego	Kraków- Krowdrza, ul. Chocimska
4 Budynek - charakterystyka	Budynek kamienicy, 4 piętrowy w zabudowie pierzejowej, po nadbudowie.	Budynek kamienicy, 3 piętrowy w zabudowie pierzejowej, po kapitalnym remoncie.
5 Piętro	parter	1 piętro
6 Otoczenie	W sąsiedztwie budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie pierzejowej,	W sąsiedztwie budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie pierzejowej,
7 Funkcjonalność	Pokój z aneksem kuchennym, łazienka z WC, przedpokój.	Pokój z aneksem kuchennym, łazienka z WC, przedpokój.

10.7. ANALIZA PORÓWNAWCZA.

Przyjęte wagi oraz zakres poprawek dla poszczególnych cech porównawczych:

Parametr porównawczy (cecha)	Waga cechy	Zakres poprawek		Zakres jednostkowej korekty ceny L/P		Wartość poprawek
		od	do			
funkcjonalność	20%	0,080	0,267	0,120	0,067	0,267
lokalizacja	15%	0,060	0,201	0,090	0,051	0,201
położenie w budynku	20%	0,080	0,267	0,120	0,067	0,080
stan techniczny	20%	0,080	0,267	0,120	0,067	0,267
charakterystyka budynku	5%	0,020	0,067	0,047	0,047	0,020
wielkość lokalu	20%	0,080	0,267	0,120	0,067	0,200
Razem	100%	0,399	1,337			1,035

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa:

powierzchnia użytkowa (m2)	31,75
wartość jednostkowa (zł/m2)	17 375 zł
wartość nieruchomości (zł)	552 000 zł
szacowany udział	0,167
wartość udziału 1/6cz. w nieruchomości	92 000 zł

10.9. WYDZIELENIE POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI.

Wypełniając delegację zawartą w art. 948 KPC par 2, poniżej podano wartości poszczególnych składników nieruchomości i praw wynikających z treści Księgi Wieczystej. Na podstawie analiz aktów notarialnych dotyczących sprzedanych nieruchomości gruntowych, o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na obszarze jednostki ewidencyjnej Nowa Huta, przyjęto średnią cenę 1m2 gruntu pod zabudowę wielorodzinną na poziomie **5.000zł/m2**, na dzień wykonania opinii.

Związany z lokalem udział ułamkowy w działce 198/5 o pow. łącznej 188m2 wynoszący: 33 / 1000 cz.

Stąd:

$(188m^2 \times 5000zł) \times 33 / 1000 = 31.020zł$

W zaokrągleniu: **31.000zł**

A zatem:

Wartość szacowanego lokalu z wyłączeniem udziału w gruncie wynosi: 521.000zł

Wartość składnika gruntowego wynosi: 31.000zł

11. WNIOSKI I ZESTAWIENIE KOŃCOWE.

Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości oszacowano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, po analizie cen sprzedaży podobnych lokali mieszkalnych. Wartość oszacowana mieści się w przedziale cen rynkowych uzyskanych za nieruchomości podobne.

Rzeczoznawca stwierdza, że wartość oszacowana podejściem porównawczym odpowiada jego aktualnej wartości rynkowej.

Wartość udziału 1/6 części nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 23 w budynku wielorodzinnym nr 5, położonym przy ul. Pomorskiej w Krakowie, wynosi:

92.000 zł

Słownie: (dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych)

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 08.02.2024 r.



Piotr Krochmal