

OPERAT SZACUNKOWY

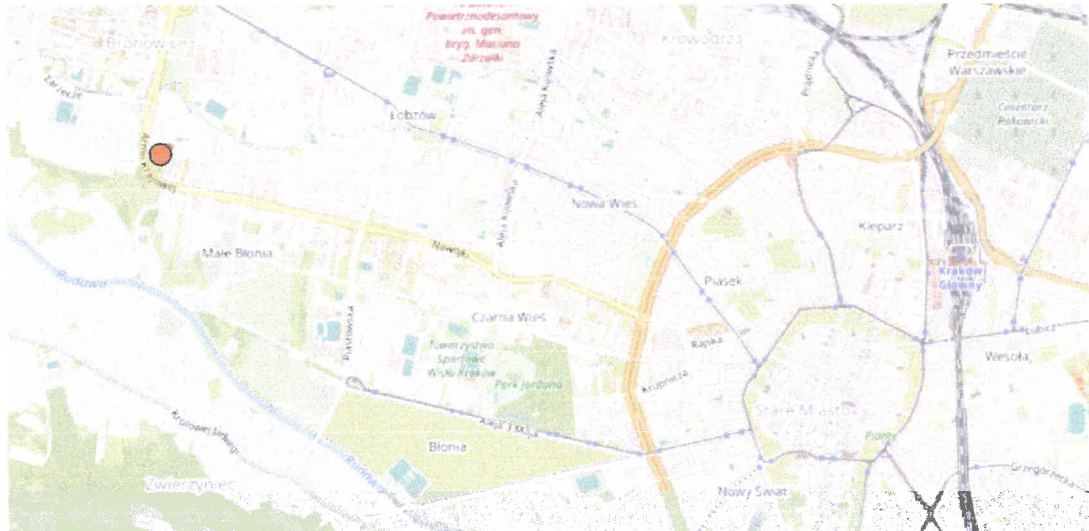
DOTYCZĄCY

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO OZN.NR 251B/1 -

OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR1P/00544041/9

POŁOŻONEJ

W KRAKOWIE, PRZY ULICY LEA 251B



Źródło: www.openstreetmap.org

Kraków, 24 stycznia 2025 r.

Autor operatu szacunkowego:

mgr Magdalena Szumiec



rzeczoznawca majątkowy; nr upr.4600

- wpisany na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowych w Krakowie [poz.855]

- wpisany na listę rzeczoznawców majątkowych mających uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, które zdały egzamin z zakresu wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych [poz.305]

- wpisany na listę rzeczoznawców majątkowych Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Approved by TEGoVA" oraz "Approved by RICS [poz.182]



POLSKIE STOWARZYSZENIE
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Wycena24

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

MAGDALENA SZUMIEC

31-111 KRAKÓW, UL. PIŁSUDSKIEGO 36/1

tel. kom.: 606-663-342

e-mail: szumiec.magda@gmail.com

WWW.WYCENA24.COM

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	3
2. ZAKRES WYCENY	3
3. CEL WYCENY	3
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
4. 1. PODSTAWA FORMALNA	3
4. 2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	3
4. 2. PODSTAWY PRAWNE	3
4. 3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	4
4. 4. PODSTAWY MERYTORYCZNE	4
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
6. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	4
6.1. STAN PRAWNY	4
6.1.1. DANE WG KSIĄG WIECZYSTYCH	4
6.1.2. DANE WG EWIDENCJI GRUNTÓW	7
6.1.3. DANE WG REJESTRU LOKALI	7
6.1.3. DANE WG INNYCH DOKUMENTÓW	7
6.2. STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY	8
6.2.1. LOKALIZACJA	8
6.2.2. SĄSIEDZTWO, OTOCZENIE	9
6.2.3. CZĘŚCI WSPÓLNE – NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA [DZ.EW. NR 629/1; K-2].	10
6.2.4. CZĘŚCI WSPÓLNE – BUDYNEK NR 215B	11
6.2.5. LOKAL MIESZKALNY NR 251B/1	12
7. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	15
8. SPOSÓB WYCENY I RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	16
8.1. ZAŁOŻENIA	16
8.2. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	17
8.3. SPOSÓB WYCENY	18
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	19
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	21
10.1. OKREŚLENIE WŁAŚCIWEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	21
10.2. UTWORZENIE ZBIORU TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY.	21
10.3. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG	23
10.4. WYBÓR NIERUCHOMOŚCI DO PORÓWNAŃ	24

10.5. CHARAKTERYSTYKA I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ W ODNIESIENIU DO NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH	24
10. 6. ANALIZA PORÓWNAWCZA	26
10.7. OKREŚLENIE RYNKOWEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	27
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYDZIELONYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI.....	27
11.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZYNALEŻNOŚCI.	27
11.1.1 ANALIZA RYNKU LOKALI NIEMIESZKALNYCH - GARAŻY.	28
11.1.2 RYNEK NAJMU GARAŻY / MIEJSC POSTOJOWYCH.	30
11.1.3 PROGNOZA DOCHODÓW I WYDATKÓW.	30
11.1.4. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI	31
11.1.5. WYLICZENIA SZCZEGÓŁOWE	31
11.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI POŻYTKÓW.	32
12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	33
13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	34
14. ZAŁĄCZNIKI.....	36

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny oznaczony nr 251B/1 - objęta księgą wieczystą nr KR1P/00544041/9, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie, zlokalizowana w Krakowie, przy ulicy Lea 251b.

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto:

- ⇒ prawo własności nieruchomości lokalowej - wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 251B/1 [Lea 251b] wraz z udziałem 12878/69272 cz. w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00541454/6, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz pomieszczeniami przynależnymi, a to: garażem nr g.2.1.a oraz składzikiem nr g.2.1.a2 - objętej księgą wieczystą nr KR1P/00544041/9, wg stanu na datę oględzin.

3. CEL WYCENY

Cel: dla potrzeb postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Krowodrza o sygnaturze 1208-SEE.7112.18.2023.26, tj. określenia wartości rynkowej nieruchomości, w związku z czynnością egzekucyjną dokonania opisu i oszacowania nieruchomości.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4. 1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie wyceny wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków – Krowodrza z 15 października 2024 r.

4. 2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

4. 2. PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jednolity: Dz.U. 2023 poz. 2505 z późn.zm.);
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz.U. 2014 poz. 742);
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 1145 z późn.zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 1061 z późn.zm.);
- Ustawa z 24 czerwca 1994 t. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. 2021 poz. 1048 z późn.zm.).

4. 3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- treść księgi wieczystej;
- wypis z rejestru gruntów;
- wypis z rejestru lokali;
- kopia mapy ewidencyjnej;
- Uchwała Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa";
- Projekt ustaleń planu „Lea”;
- oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane w miejscu lokalizacji nieruchomości – Kraków, Lea 251b - w dniu 16 stycznia 2025 r.;
- inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wydania niniejszego operatu szacunkowego.

4. 4. PODSTAWY MERYTORYCZNE

- monitoring rynku nieruchomości - dane rynkowe z aktów notarialnych umów sprzedaży, informacje uzyskane od innych uczestników rynku nieruchomości,
- literatura fachowa dotycząca wyceny nieruchomości,
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|--|---------------------|
| • data sporządzenia operatu szacunkowego | 24 stycznia 2025 r. |
| • data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 24 stycznia 2025 r. |
| • data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny – | 16 stycznia 2025 r. |
| • data dokonania oględzin nieruchomości | 16 stycznia 2025 r. |

6. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

6.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość lokalowa objęta jest księgą wieczystą KR1P/00544041/9. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości został ustalony na podstawie badania księgi wieczystej oraz danych z rejestru gruntów oraz lokali.

6.1.1. DANE WG KSIĄG WIECZYSTYCH

Numer Księgi Wieczystej	KR1P/00544041/9
Typ księgi	lokal stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
WZMIANKI	brak wpisu
POŁOŻENIE	
Województwo:	małopolskie
Powiat:	M. Kraków
Gmina:	Kraków M.
Miejscowość:	Kraków

Dzielnica: Krowodrza
 DZIAŁKA EWIDENCYJNA: Brak wpisu
 BUDYNEK: Brak wpisu
 LOKAL:
 Ulica: Juliusza Lea
 Nr budynku: 251B
 Nr lokalu: 251B/1
 Identyfikator lokalu: 126102_9.0002.629/1.1_BUD.251B/1_LOK
 Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny
 Opis lokalu: hol - 1, salon z kuchnią - 1, łazienka - 1, sypialnia - 3
 Opis pom. przynależnych: garaż nr g.2.1.a o pow. 29,17 m² - 1, składzik nr g.2.1.a2 o pow. 4,25 m² - 1
 Kondygnacja: 1,0
 Odrębność: tak
 Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 128,78 m²

DZIAŁ I SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

WZMIANKI: Brak wpisu
 SPIS PRAW:
 Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu
 Wielkość udziału (...): 12878/69272
 numer KW: KR1P/00541454/6

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

WZMIANKI: Brak wpisu
 WŁAŚCICIEL:
 Numer udziału: 1
 Wielkość udziału: 1/1
 Osoba fizyczna: Tomasz Piotr Ślusarczyk, s.Bogdana i Marii,

DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

WZMIANKI: Brak wpisu
 Nr wpisu: 3
 Rodzaj wpisu: ostrzeżenie
 Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Juliusza Lea 251b/1, składającej się z lokalu mieszkalnego, przeciwko dłużnikowi Tomasz Ślusarczyk, na podstawie art. 110 c ustawy z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (dz. u. z 2022r. poz. 479, z późn. zm.).
 Przedmiot wykonywania: ---
 Skarb Państwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Krowodrza, Kraków
 Nr wpisu: 4
 Rodzaj wpisu: inny wpis
 Treść wpisu: egzekucja z nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Juliusza Lea 251b, stanowiącej lokal mieszkalny nr 1, przeciwko dłużnikowi Tomaszowi Ślusarczykowi, na podstawie art. 110 c ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t.j. dz. u. z 2023r. poz. 2505, z późn. zm.).
 Przedmiot wykonywania: ---
 Skarb Państwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Krowodrza, Kraków

DZIAŁ IV HIPOTEKI

WZMIANKI: Brak wpisu
 Numer hipoteki (roszczenia): 1
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna
 Suma (słownie), waluta: 1204790,00 (jeden milion dwieście cztery tysiące siedemset dziewięćdziesiąt) zł
 Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) Lp. 1. 1: zabezpieczenie spłaty należności wraz z odsetkami, kosztami postępowania i świadczeniami ubocznymi - zgodnie z niżej wymienioną umową, umowa kredytu nr 3/mi/c/16 (nr nrb: 90 8600 0002 0007 0099 8259 0002) z dnia 26.02.2016 r.
 Wierzyciel hipoteczny - Bank Spółdzielczy w Skawinie, Skawina, 000499293
 Numer hipoteki (roszczenia): 2
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
 Suma (słownie), waluta: 15290,50 (piętnaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt 50/100) zł

Rzeczoznawca majątkowy:

mgr Magdalena Szumiec

Wierzytelność i stosunek wierzytelności / wierzytelność	prawny (numer Lp. 1. 1	1	należność główna objęta tytułem wykonawczym z dnia 17.07.2019r. nr 1228-sew.723.1559.2019, wraz z należnymi odsetkami za zwłokę
Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa			
Numer hipoteki (roszczenia)		3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta			25227,25 (dwadzieścia pięć tysięcy dwieście dwadzieścia siedem 25/100) zł
Wierzytelność i stosunek wierzytelności / wierzytelność	prawny (numer Lp. 1. 1	1	należność główna objęta tytułem wykonawczym z dnia 18.07.2019r. nr 1228-sew.723.1598.2019, wraz z należnymi odsetkami za zwłokę
Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa			
Numer hipoteki (roszczenia)		4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta			3017,95 (trzy tysiące siedemnaście 95/100) zł
Wierzytelność i stosunek wierzytelności / wierzytelność	prawny (numer Lp. 1. 1	1	należność główna objęta tytułem wykonawczym z dnia 12.08.2019r. nr 1228-sew.723.1810.2019, wraz z należnymi odsetkami za zwłokę
Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa			
Numer hipoteki (roszczenia)		5	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta			55991,95 (pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden 95/100) zł
Wierzytelność i stosunek wierzytelności / wierzytelność	prawny (numer Lp. 1. 1	1	należność główna objęta tytułem wykonawczym z dnia 08.10.2019r. nr 1228-sew.723.2642.2019, wraz z należnymi odsetkami za zwłokę
Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa			
Numer hipoteki (roszczenia)		6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta			42483,05 (czterdzieści dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt trzy 05/100) zł
Wierzytelność i stosunek wierzytelności / wierzytelność	prawny (numer Lp. 1. 1	1	należność główna objęta tytułem wykonawczym z dnia 15.01.2019r. nr 1228-sew.723.41.2019, wraz z należnymi odsetkami za zwłokę
Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa			
Numer hipoteki (roszczenia)		7	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta			20728,85 (dwadzieścia tysięcy siedemset dwadzieścia osiem 85/100) zł
Wierzytelność i stosunek wierzytelności / wierzytelność	prawny (numer Lp. 1. 1	1	należność główna objęta tytułem wykonawczym z dnia 15.01.2019r. nr 1228-sew.723.42.2019, wraz z należnymi odsetkami za zwłokę
Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa			
Numer hipoteki (roszczenia)		8	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta			3750,90 (trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt 90/100) zł
Wierzytelność i stosunek wierzytelności / wierzytelność	prawny (numer Lp. 1. 1	1	należność główna objęta tytułem wykonawczym z dnia 17.05.2019r. nr 1228-sew.723.1150.2019, wraz z należnymi odsetkami za zwłokę
Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa			
Numer hipoteki (roszczenia)		9	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta			770,60 (siedemset siedemdziesiąt 60/100) zł
Wierzytelność i stosunek wierzytelności / wierzytelność	prawny (numer Lp. 1. 1	1	należność główna objęta tytułem wykonawczym z dnia 17.07.2019r. nr 1228-sew.723.1558.2019, wraz z należnymi odsetkami za zwłokę
Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa			
Numer hipoteki (roszczenia)		10	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta			50073,80 (pięćdziesiąt tysięcy siedemdziesiąt trzy 80/100) zł
Wierzytelność i stosunek wierzytelności / wierzytelność	prawny (numer Lp. 1. 1	1	należność główna objęta tytułem wykonawczym z dnia 17.05.2019r. nr 1228-sew.723.39.2019, wraz z należnymi odsetkami za zwłokę
Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa			

6.1.2. DANE WG EWIDENCJI GRUNTÓW

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA		Województwo: małopolskie Powiat: M. KRAKÓW Jednostka ewidencyjna: Krowodrza Okręg ewidencyjny: 126102_9.0002, K-2 Miejscowość: KRAKÓW (KTERYT: 0850463)					
GD-09.6821.156.2024							
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2024-04-08 08:46:00							
UDZIAŁ: 126102.629/1 charakter stanu władania: własność ŚLUSARCZYK TOMASZ PIOTR redaktor: BOGDAN, MARIA PESEL: 73080101390 Adres zam. na pobyt stały: 32-065 KRZESZOWICE UL. ŻBICKA 4 nr lok.56							
DZIAŁ EG EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewiden. cyfrowej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
	629/1	UL. JULIUSZA LEA 251B UL. JULIUSZA LEA 251C	Tereny mieszkaniowe	B	klasa- użytku [ha]	działka [ha]	
Identyfikator działki: 126102_9.0002.629/1							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0562							
BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODGRĘDNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:							
Adres budynku		Rodzaj wg KST	Powierzchnia użytkowa			Pow. zabudowy budynku [m ²]	Liczba kondygn. nad/podziemnych
			lokali wyodrębnionych [m ²]	lokali niewyodrębnionych [m ²]	poz. przyn. [m ²]		
UL. JULIUSZA LEA 251B		budynki mieszkalne (110)	314.26		33.42	100	3/0
Identyfikator budynku: 126102_9.0002.629/1.1_BUD							
Identyfikator działek na których położony jest budynek: 126102_9.0002.629/1							
UL. JULIUSZA LEA 251C		budynki mieszkalne (110)	311.76		33.53	100	3/1
Identyfikator budynku: 126102_9.0002.629/1.2_BUD							
Identyfikator działek na których położony jest budynek: 126102_9.0002.629/1							
ŁĄCZNIE BUD. NA WYPISIE: 2			ŁĄCZNIE NA WYPISIE:	626.02	66.95	200	

6.1.3. DANE WG REJESTRU LOKALI

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA		Województwo: małopolskie Powiat: M. KRAKÓW Jednostka ewidencyjna: Krowodrza Okręg ewidencyjny: 126102_9.0002, K-2 Miejscowość: KRAKÓW (KTERYT: 0850463)					
GD-09.6821.156.2024							
WYPIS Z REJESTRU LOKALI według stanu na dzień: 2024-04-08 08:47:38							
Jednostka rejestrowa lokali: 126102_9.0002.L179				grupa rejestrowa: 7			
Jednostka rejestrowa gruntów: 126102_9.0002.G1280							
WŁAŚCICIELE:							
UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność ŚLUSARCZYK TOMASZ PIOTR redaktor: BOGDAN, MARIA PESEL: 73080101390 Adres zam. na pobyt stały: 32-065 KRZESZOWICE UL. ŻBICKA 4 nr lok.56							
Łącznie udziały własności: 1.0000000000							
LOKALE							
Adres lokalu	Rodzaj lokalu	Kondygnacja	Pole pow. użytk.		Rodzaj pom. przynal.	Pow. pom. przynal.	Numer księgi wieczystej
			Lokalu [m ²]	Pom. przynal. [m ²]			
JULIUSZA LEA 251B m.251B/1	mieszkalny	1	95.36	33.42	paraz inne	29.17 4.25	KR1P/00544041/9
Identyfikator lokalu: 126102_9.0002.629/1.1_BUD.251B/1_LOK							
Udział w nieruchomości wspólnej: 126102.629/1							
Działki wchodzące w skład związanej JRG: 126102_9.0002.629/1							
Budynek w kartotece związanej JRG: 126102_9.0002.629/1.1_BUD							
126102_9.0002.629/1.2_BUD							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0562 [ha]							
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w każdej księgu wieczystej							

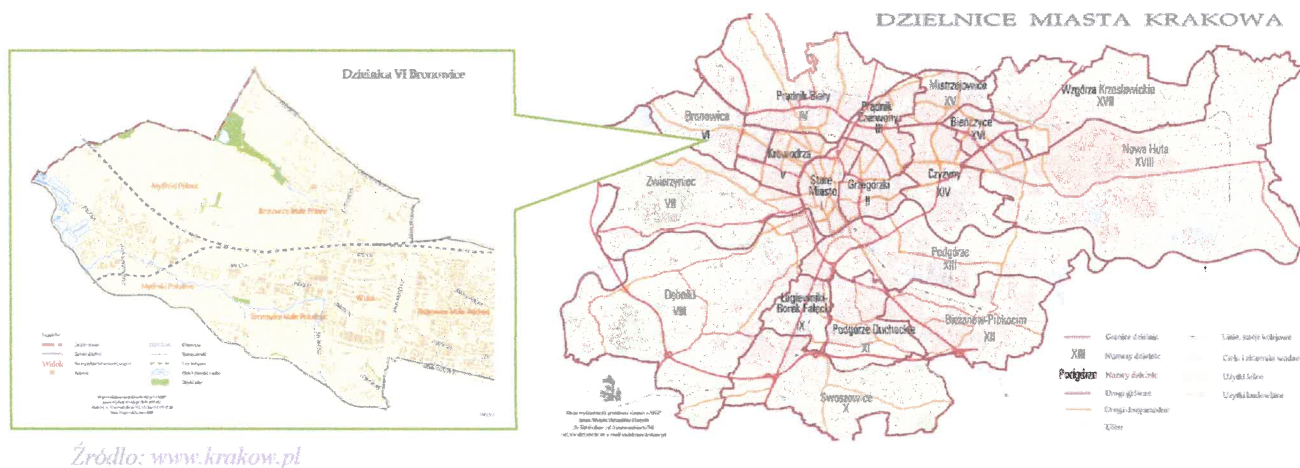
6.1.3. DANE WG INNYCH DOKUMENTÓW

Brak.

6.2. STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY

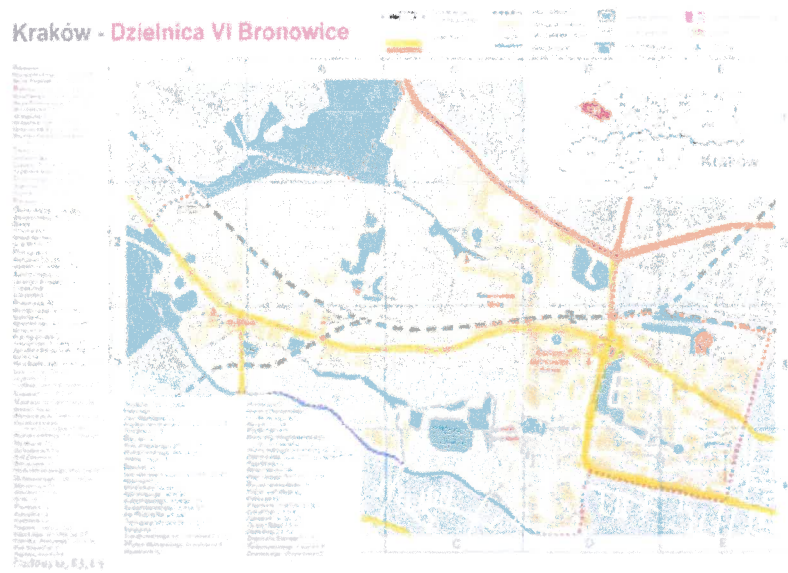
6.2.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Krakowie, obr. 2 Krowodrza, w Dzielnicy VI Bronowice.



KROWODRZA, jedna z czterech dzielnic administracyjnych Krakowa, usytuowana jest w północnej i zachodniej części miasta. Od wschodu graniczy z dzielnicą administracyjną Śródmieście, od południa rzeka Wisła oddziela ją od dzielnicy administracyjnej Podgórze, od północy i zachodu natomiast graniczy z terenami powiatu krakowskiego. W skład dzielnicy administracyjnej Krowodrza wchodzi cztery Dzielnice – IV Prądnik Biały, V Krowodrza, VI Bronowice i VII Zwierzyniec.

DZIELNICA VI jest położona w północno-zachodniej części Krakowa. jest uważana za jedną z najbezpieczniejszych w Krakowie. Struktura urbanistyczna Dzielnicy jest zróżnicowana - na jej terenie występuje zróżnicowana zabudowa (mieszkaniowa oraz usługowa) – głównie bliżej centrum miasta, oraz rozległe tereny zielone.

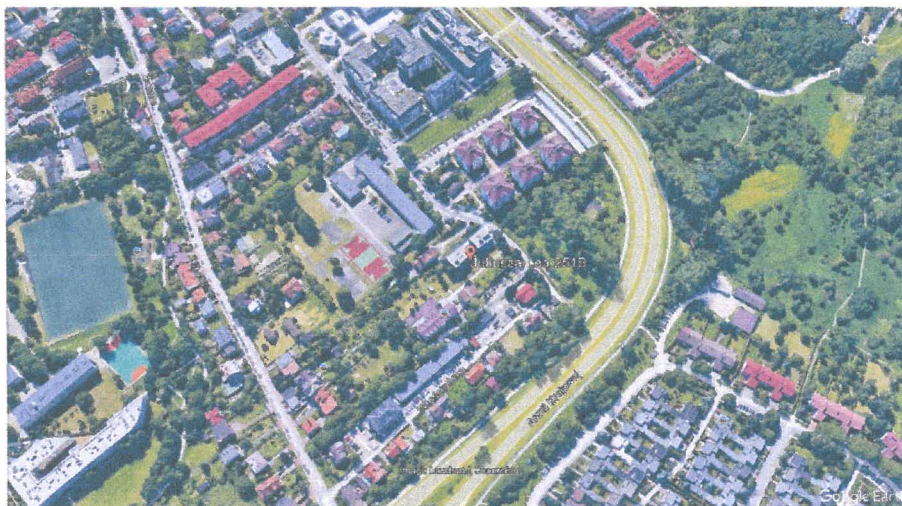


Dzielnica VI obejmuje obszar miasta, którego granica biegnie granicą miasta Krakowa od przecięcia z rzeką Rudawą do przecięcia z ulicą Pasternik, po czym północną stroną ulic Pasternik i Radzikowskiego

do Ronda Ofiar Katynia, jego zachodnią i południową stroną na południe wzdłuż wschodniej strony ulicy Armii Krajowej do przecięcia z linią kolejową Kraków-Katowice, potem północną stroną tej linii do przecięcia z ulicą Głowackiego, po czym zachodnią stroną tej ulicy oraz ulicy Piastowskiej do skrzyżowania z ulicą Armii Krajowej, po czym północną stroną tej ulicy do skrzyżowania z kolektorem sanitarnym, dalej skręca na południe i osią kolektora do skrzyżowania z ulicą Odlewniczą, potem wschodnią stroną tej ulicy na południe do ulicy Hamernia, dalej do skrzyżowania przedłużenia ulicy Strzelnica z rzeką Rudawą, a następnie środkiem Rudawy do granicy miasta.

W Bronowicach znajduje się 5 osiedli. Bronowice Małe charakteryzujące się różnorodną zabudową – znajdują się tu zarówno niskie budynki wiejskie, jak i nowoczesne bloki mieszkalne. Mydlniki – osiedle, na terenie którego położone są stawy, szlaki turystyczne i liczne zabytki, stanowią rejon o znacznie mniejszym wskaźniku urbanizacji, w stosunku do Bronowic Nowych, gdzie dominują tu wysokie bloki z wielkiej płyty, czy Bronowic Małych Wschód zdominowanych przez biurowce i wysoką zabudowę. Na osiedlu Widok Zarzeczcie – znajdują się głównie domki jednorodzinne oraz szeregową zabudowę rodzinną, Bronowice są obecnie jedną z popularniejszych dzielnic Krakowa. Jest wybierana przede wszystkim przez osoby, które szukają spokoju i wyprowadzają się z centrum miasta na obrzeża. Dzielnicą jest bardzo dobrze skomunikowana z resztą miasta, a ceny nieruchomości w porównaniu do innych mieszkań w Krakowie są tu dalej atrakcyjne. Analitycy rynku wskazują, że lokalizacje cieszy się zainteresowaniem młodych osób, traktujących to miejsce jako ucieczkę od gwaru i hałasu dużego miasta. Dzielnicą ma bogatą ofertę edukacyjną, wiele miejsc zielonych, rekreacyjnych.

6.2.2. SĄSIEDZTWO, OTOCZENIE



Źródło: Google Earth Pro

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w Krakowie, w jednostce ewidencyjnej Krowodrza, przy ulicy Lea. Tereny klasyfikowane jako strefa śródmiejska Krakowa, lokalizacja o znacznej atrakcyjności, dobrze skomunikowana z centrum miasta. Najbliższe otoczenie stanowi zróżnicowana zabudowa z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mniej atrakcyjna zabudowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa. Obszar obejmuje intensywnie zabudowane tereny w centrum miasta wraz z zielenią towarzyszącą, ze znacznym udziałem cennej zieleni wysokiej. Cenny korytarz ekologiczny pozostający w bezpośrednich relacjach z obszarem opracowania stanowi Młynówka Królewska. Park ten ma charakter linearny i rozciąga się na północ od analizowanego obszaru, następnie kontynuuje się w kierunku zachodnim ku regionalnemu korytarzowi – dolinie Rudawy i Młynówki. Rolę lokalnych korytarzy ekologicznych mogą pełnić również pasy zadrzewień wzdłuż dróg (m.in. przy ul. Armii Krajowej i ul. Piastowskiej).

6.2.3. CZĘŚCI WSPÓLNE – NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA [DZ.EW. NR 629/ 1; K-2].

Powierzchnia działki 629/1: 562 m²



Źródło: www.msip.um.krakow.pl

Nieruchomość wspólną stanowi, między innymi, grunt – działka ewidencyjna o nr 629/1. Działka stanowi teren o kształcie regularnym, płaski, o dogodnym współczynniku kształtu. Działka leży na pograniczu zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, z dużą ilością terenów zielonych.

UZBROJENIE - Teren uzbrojony w zakresie: gazowym, wodnym, kanalizacyjnym, energetycznym, i teletechnicznym.

DOJAZD – nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej na zasadzie nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu wschodnią stroną nieruchomości składającej się z działki nr 629/2 o pow. 0,0541 ha obj. kw KR1P/00036896/3 pasem szerokości 4 metrów oraz dostępu do śmietnika znajdującego się w południowej części działki nr 629/2 - szlakiem zaznaczonym na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Krowodrza, obręb 2, utworzonej z działki nr 629/1 o pow. 0,0562 ha obj. kw KR1P/00541454/6.

ZAGOSPODAROWANIE- działka zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania (droga wewnętrzna, ogrodzenie oraz aranżacja przestrzeni zielonej).

6.2.4. CZĘŚCI WSPÓLNE – BUDYNEK NR 215B



Źródło: www.modern-living.pl

Ilość kondygnacji	3/0
Powierzchnia zabudowy	100 m ²

Budynek wchodzi w zakres osiedla mieszkaniowego Apartamenty LEA 25. Kameralne osiedle składa się z dwóch domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej o charakterze małych budynków wielorodzinnych. Budynek mieszkalny oddany do użytkowania w 2015 r., trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony, posadowiony w zabudowie wolnostojącej. Budynek wzniesiony w konstrukcji tradycyjnej, murowany. W każdym segmencie znajdują się dwa lokale mieszkalne. W przyziemiu znajdują się indywidualne garaże. Na każdej kondygnacji zaprojektowano przestronne tarasy z dużymi przeszkleniami.

Stan techniczny z uwzględnieniem wieku oraz prowadzonej gospodarki remontowej, przyjmuje się jako bardzo dobry.

- rok budowy (albo przybliżonego wieku) : 2015 r.
- stan przeznaczenia: budynek mieszkalny
- liczba kondygnacji: 3 kondygnacje naziemne oraz przyziemie, w którym zlokalizowane są garaże
- wyposażenie w instalacje i urządzenia: wodna, kanalizacyjna, energetyczna, gazowa
- stan techniczny: na podstawie oględzin zewnętrznych stwierdza się, iż budynek znajduje się w bardzo dobrym stanie technicznym

Apartamenty Lea 251 zostały docenione w 8. edycji konkursu o Nagrodę Województwa Małopolskiego im. Stanisława Witkiewicza.



6.2.5 .LOKAL MIESZKALNY NR 251B/ 1

Powierzchnia lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych– wg księgi wieczystej:	128,78 m ²
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych:	
garaż -	29,17 m ²
składzik -	4,25 m ²
Powierzchnia użytkowa lokalu:	95,36 m ²

Przedmiotowa nieruchomość stanowi lokal mieszkalny. Lokal jednopiętrowy, usytuowany na wysokim parterze, (I kondygnacji) opisanego wyżej budynku (lokal znajduje się bezpośrednio nad pomieszczeniami przynależnymi (garażem i składzikiem) zlokalizowanymi na *de facto* I kondygnacji. Wejście do lokalu z przewiązki pomiędzy dwoma budynkami wchodzącymi w skład osiedla. Lokal składa się z holu, z którego następuje wejście do poszczególnych pomieszczeń, a to trzech sypialni, łazienki z wc oraz obszernego salonu z aneksem kuchennym z wyjściem na taras. Lokal o dogodnym rozkładzie pomieszczeń. Insolacja dogodna – mieszkanie dwustronne, wszystkie pomieszczenia dzienne posiadają naturalną insolację.

STAN TECHNICZNY – lokal w stanie technicznym bardzo dobrym.

STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU

Posadzki - w zależności od pomieszczeń: deska, płytki ceramiczne, płytki gresowe premium; balkon – deska tarasowa, garaż i składzik – płytki gresowe



Ściany - w zależności od pomieszczeń: gładź gipsowa, malowanie, płytki ceramiczne / gresowe premium; garaż – płytki ceramiczne



Drzwi - wejściowe; antywłamaniowe, szklone, pozostałe: brak (brak ościeżnic, brak skrzydeł drzwiowych); garaż – brama garażowa automatyczna,



Okna -

aluminiowe



Instalacje -

wod.-kan., elektryczna; ogrzewanie gazowe

Łazienka wyposażona w wannę, miskę ustępową i umywalkową. Mieszkanie umeblowane, w tym trwała zabudowa przedpokoju oraz pokoju (szafa wnękowa). Brak trwałej zabudowy kuchennej.

POWIERZCHNIE PRZYNALEŻNE – garaż o pow. 29,17 m² połączony ze składzikiem o pow. 4,25 m².



POWIERZCHNIE DODATKOWE – taras



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





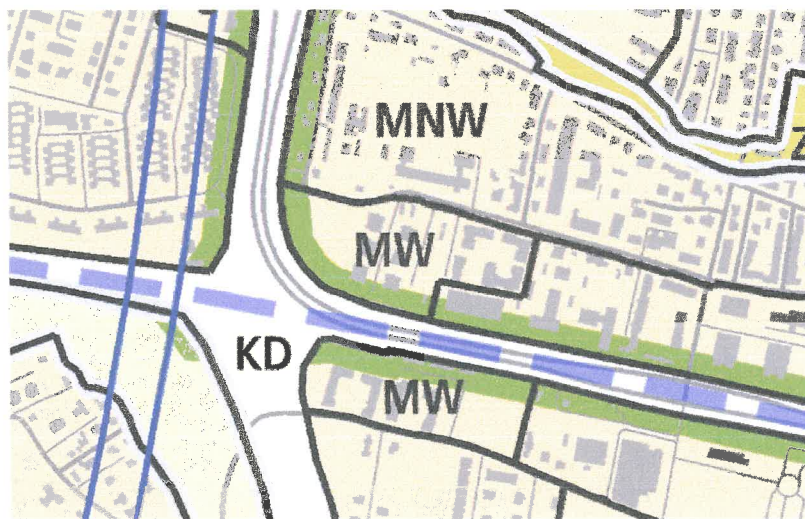
7. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 pkt. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. ze zmianami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ZagospPrzestrzNowU, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, przez plan ogólny rozumieć należy studium.

Analizując powyższe wskazania ustawowe, ustalono,

- ⇒ iż nieruchomość położona jest w obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- ⇒ Rada Miasta Krakowa Uchwałą Nr CXXVI/3470/24 z dnia 17 stycznia 2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego miasta Krakowa
- ⇒ wg Uchwały Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zmienionej Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., oraz uchwałą nr Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r. przedmiotowa działka położona jest w *terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)*.



Źródło: <http://www.bip.krakow.pl/>

8. SPOSÓB WYCENY I RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

8.1. ZAŁOŻENIA

W postępowaniu egzekucyjnym brak jest szczególnych regulacji dotyczących trybu ustalania wartości nieruchomości. Przepisy ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, nie zawierają żadnych przepisów w tej mierze.

Wg art. 110s §1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, do oszacowania wartości zajętej nieruchomości organ egzekucyjny wyznacza rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Sposób dokonywania oszacowania nieruchomości oraz status rzeczoznawców majątkowych określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...). Rzeczoznawca majątkowy określając wartość nieruchomości posługiwać się może różnymi metodami, przy czym wybór metody uzasadniony jest zwykle okolicznościami sprawy, jak również cechami tkwiącymi w samej szacowanej rzeczy.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...) wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Należy przyjąć założenie, że strony umowy są od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, oraz że upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i wynegocjowania warunków umowy. Powoływany biegły winien zatem w zakresie oszacowania nieruchomości stosować przepisy ustawy z o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).

Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji regulując zakres opisu i oszacowania może stanowić wskazówkę dla powołanego rzeczoznawcy odnośnie zakresu wyceny. Zgodnie z treścią art. 110s §3 ustawy, w oszacowaniu poza wartością całej nieruchomości należy podać osobno wartość przynależności i pożytków, a także części nieruchomości, która zgodnie z art. 110p może zostać wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację.

Zgodnie z §3 art. 110s, w oszacowaniu poza wartością całej nieruchomości należy podać osobno wartość przynależności i pożytków, a także części nieruchomości, która zgodnie z art. 110p może zostać wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Zgodnie z § 4 art. 110s wartości, o których mowa w § 3, podaje się z uwzględnieniem oraz bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw. Określenie „*prawa pozostające w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia*” oznacza, że cena wskazana w oszacowaniu lub cena wylicytowana nie będzie obniżona o te należności, zaś same obciążenia utrzymają się także po wydaniu postanowienia o przysądzeniu własności. Zgodnie z art. 114e ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji w przypadku prowadzenia egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, opisowi i oszacowaniu wartości podlega cała nieruchomość. Wartością takiej części nieruchomości jest odpowiednia część oszacowanej wartości całej nieruchomości.

Ze względu na brzmienie ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, prawa wymienione w art. 110s powinny być oszacowane w operacie. Istnienie służebności musi być uwzględnione przy szacowaniu nieruchomości. Organ powinien kontrolować, aby wartość nieruchomości była podana zarówno z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia. Oznacza to, że np. wartość służebności drogi koniecznej czy przesyłu powinna być wyceniona odrębnie i wskazana w operacie.

Przepisy ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, w zależności od potrzeb postępowania egzekucyjnego, przewidują zarówno możliwość łączenia postępowania

egzekucyjnego co do różnych nieruchomości tego samego zobowiązanego, jak i możliwość prowadzenia egzekucji co do niektórych tylko części nieruchomości tego samego zobowiązanego.

Zgodnie z art.110d §1 organ egzekucyjny łączy postępowania egzekucyjne prowadzone co do kilku nieruchomości tego samego zobowiązanego lub co do kilku części tej samej nieruchomości, jak również postępowania egzekucyjne dotyczące części nieruchomości i jej całości, jeżeli odpowiada to celowi egzekucji i nie ma przeszkód natury prawnej lub gospodarczej. Z kolei na podstawie art. 110p §1 na wniosek zobowiązanego, zgłoszony nie później niż podczas opisu i oszacowania wartości nieruchomości, jak również z urzędu, może być wystawiona na licytację wydzielona na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami część zajętej nieruchomości, której cena wywoławcza wystarcza na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego.

O prowadzeniu egzekucji z wydzielonej części nieruchomości organ egzekucyjny rozstrzyga po oszacowaniu wartości nieruchomości. O ile treść art.110d §1 wskazuje na związanie organu tą normą (jeśli łączenie odpowiadałoby celowi egzekucji i nie ma przeszkód natury prawnej lub gospodarczej), o tyle prowadzenie egzekucji z wydzielonej części nieruchomości na podstawie art.110p §1 upea (dopuszczalnej zarówno na wniosek strony jak i z urzędu) stanowi dla organu możliwość, z której ma on prawo skorzystać lub nie skorzystać. Przy czym istotne jest, że norma ta może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy cena wywoławcza wydzielonej części zajętej nieruchomości wystarcza na zaspokojenie wierzyciela. Gdyby owa cena była zbyt niska, to przepis art.110p §1 w ogóle nie może mieć zastosowania.

8.2. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Na potrzeby niniejszego operatu szacunkowego, zgodnie z celem wyceny określa się wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Stosownie do treści ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z definicją zawartą w zmienionym art. 151 ustawy, *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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

Dookreślenie i wyjaśnienie definicji wartości zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny IVSC: *MSW 1. 3.1.: Wartość rynkowa to szacowana kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.*

MSW 1. 1.2. Wartość rynkowa przedstawia wartość wymienną lub kwotę, którą można uzyskać w dniu wyceny za składnik mienia sprzedawany na (wolnym) rynku w okolicznościach spełniających wymogi definicji wartości rynkowej. W celu określenia wartości rynkowej, rzeczoznawca majątkowy powinien w pierwszej kolejności określić sposób optymalnego wykorzystania lub najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia (zob.

Międzynarodowe Standardy Wyceny [MSW], rozdz. „Ogólne pojęcia i zasady wyceny”, pkt 6.3, 6.4, 6.5). Wykorzystanie to może stanowić kontynuację dotychczasowego sposobu korzystania ze składnika mienia lub też jego alternatywny sposób użytkowania. Wyboru dokonuje się na podstawie informacji rynkowych.

3.4. Sposób optymalnego wykorzystania (SOW). Najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia.

8.3. SPOSÓB WYCENY

Dokonując wyboru podejścia oraz metody wyceny rzeczoznawca kierował się m.in.:

- postanowieniami obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- celem wyceny,
- wynikami przeprowadzonej analizy rynku lokalnego w zakresie nieruchomości podobnych,
- dostępnością danych na rynku nieruchomości.

Stosownie do treści ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym.

- ⇒ W przedmiotowym stanie faktycznym, do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze**.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Jednocześnie, zgodnie z §7 ww. rozporządzenia w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz cel i zakres wyceny, a także dostępność informacji o transakcjach dotyczących nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono stosując podejście porównawcze, **metodę porównywania parami**.

OPIS PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości zostaje skorygowana ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne oraz ustalona z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Metody stosowane przy wycenie nieruchomości podejściem porównawczym to metoda porównywania parami, metoda korygowania ceny średniej i metoda analizy statystycznej rynku. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W celu określenia wartości przedmiotu wyceny przeprowadzono analizę rynku w zakresie nieruchomości o podobnym sposobie użytkowania. Analizę rynku oparto na zawartych transakcjach, których przedmiotem były lokale o charakterze mieszkalnym, którą poszerzono o analizę rynku ofert. Badania dokonano na terenie Krakowa, ze szczególnym uwzględnieniem terenów porównywalnych z uwagi na atrakcyjność rynkową. Analizę rynku przeprowadzono w okresie od 2023 r. do 2025 r.

SYTUACJA MIESZKANIOWA

Sprzedaż mieszkań w 2024 r. spadła we wszystkich głównych miastach w Polsce w stosunku do roku poprzedniego. Spadek popytu spowodowany jest m.in. zakończeniem programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Jednocześnie po ostatnich trzech latach wzrostu cen, w trzecim kwartale 2024 r. po raz pierwszy od dłuższego czasu w miastach wojewódzkich średnie ceny ofertowe częściej spadały niż rosły. Szczególnie dotyczyło to kawalerek oraz mieszkań dwupokojowych i trzypokojowych.

SYTUACJA MIESZKANIOWA NA RYNKU KRAKOWSKIM

Kraków, zaraz obok Warszawy to największy i najważniejszy rynek mieszkaniowy w naszym kraju. Krakowski rynek mieszkaniowy charakteryzuje się rozproszeniem, co pozwala nabyć mieszkanie z uwzględnieniem lokalizacyjnych preferencji kupujących. Niezmienną popularnością cieszą się nieruchomości zarówno w centrum miasta, jak i w dzielnicach przylegających bezpośrednio do niego. Popyt na mieszkania w Krakowie cały czas utrzymuje się na wysokim poziomie, a generowany jest zarówno przez osoby kupujące lokale na potrzeby własne, jak i w celach inwestycyjnych. Jednak zmniejszająca się podaż oraz wysoka cena mieszkań spowodowały spadek zawieranych ilości transakcji. Po znacznym wzroście cen mieszkań sprzed roku, obecnie na rynku zauważalna jest stabilizacja. Wg analityków rynku, obecnie średnia ofertowa cena mieszkania na rynku wynosi ok. 17 200 zł/mkw. Mieszkania nabywane są zarówno dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, jak i jako inwestycje (mieszkania pod wynajem długo- i krótkoterminowy). Większym zainteresowaniem cieszą się mieszkania usytuowane w otoczeniu parków i zieleńców miejskich. Wyraźnie mniej istotne jest sąsiedztwo sklepów czy szkół, do których można dojechać samochodem czy środkami komunikacji miejskiej. Takiej sytuacji sprzyja rozwój sieci dróg oraz budowa mostów, które umożliwiają łatwiejsze przemieszczanie się po mieście, jak i dostęp do centrum Krakowa. Położenie przy ruchliwej ulicy oraz mieszkania w budynkach z tzw. „wielkiej płyty” tracą na atrakcyjności wśród potencjalnych nabywców. Mieszkania w oficynie kojarzą się z niskim standardem, a w budynku z dużą ilością lokali użytkowych, z dużą uciążliwością. Wśród nabywców wciąż dominuje wybór małych mieszkań dwupokojowych oraz kawalerek. Popyt na takie nieruchomości jest zdecydowanie największy, jednak zauważa się również rosnące zainteresowanie większymi metrażami, powyżej 100 mkw.

Ocenę atrakcyjności poszczególnych obszarów Krakowa widać po średnich cenach, jakie uzyskuje się za lokale na obszarze dawnych czterech dzielnic. Preferencja odnośnie lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych nie zmienia się w Krakowie od wielu lat. Największe zainteresowanie, a w konsekwencji – najwyższe ceny, notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy, a najdroższą dzielnicą nadal pozostaje Dzielnica I Stare Miasto. Pod względem ilości zawieranych transakcji, wciąż najpopularniejsze są rejony północnej części Śródmieścia, w tym m.in. Olsza i Prądnik Czerwony oraz Krowodrza z rejonem Bronowic, Łobzowa czy osiedla Żabinec. Brak na pierwszym miejscu ścisłego zabytkowego centrum, wynika z faktu iż nabywcy mają świadomość, że ścisłe centrum miasta jest bardzo drogie, dlatego poszukując mieszkań swoją uwagę kierują na osiedla z dobrym dostępem do centrum, czyli zachowujące walory bardzo dobrej lokalizacji, ale za niższą cenę. Dlatego pod względem ilości zawieranych transakcji najpopularniejsze osiedla usytuowane są na północ i zachód od zabytkowego centrum miasta. Również opinia najmniej

atrakcyjnych miejsc do mieszkania nie zmienia się w Krakowie od wielu lat - jest to wschodnia część Nowej Huty. Największe zainteresowanie wśród potencjalnych nabywców nieruchomości lokalowych w Dzielnicy Podgórze wzbudza rejon Starego Podgórza, które z roku na rok podlega rewitalizacji. Powstają tu zarówno nowe budynki, jak i remontowane są stare kamienice. Zainteresowaniem cieszą się również nowe osiedla, w szczególności w rejonie Campusu UJ.

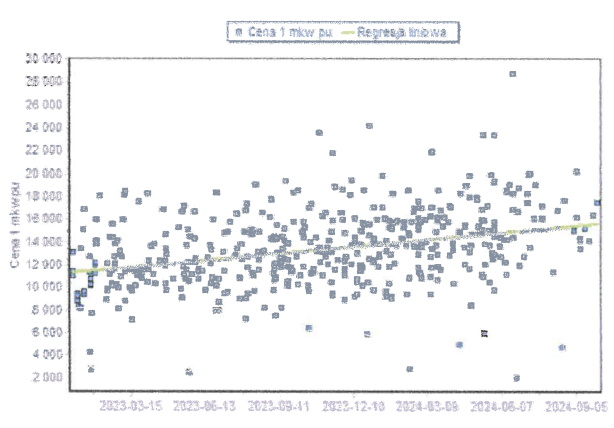
PREFERENCJE NABYWCÓW

Jak wynika z analiz, w przypadku nieruchomości lokalowych mieszkaniowych najwyższe ceny za 1mkw. powierzchni użytkowej, osiągają lokale mieszkalne położone w atrakcyjnej lokalizacji. Przez lokalizację rozumie się dostęp do centrum miasta, punktów handlowo-usługowych, oświatowych a jednocześnie do terenów zielonych. Ważnym czynnikiem jest też bezpośrednie otoczenie, w tym m.in. charakter zabudowy, bliskość terenów zielonych, czy możliwości parkowania w bezpośrednim sąsiedztwie budynku. Niekorzystne jest usytuowanie budynku przy ruchliwej ulicy, w pobliżu dużych skrzyżowań, czy linii kolejowych. Na ceny transakcji lokali mieszkalnych ma także wpływ stan budynku. Lokale mieszkalne usytuowane w budynkach w dobrym stanie technicznym, po remoncie, osiągają ceny wyższe, niż te, które usytuowane są w budynkach o gorszym stanie wymagającym przeprowadzenia prac remontowych. Zbiór transakcji, na których oparto dalsze wyliczenia, zawężono do transakcji, których przedmiotem były nieruchomości lokalowe usytuowane w budynkach wybudowanych po 2000 r. Ważna jest estetyka budynku i jego otoczenia. Charakter budynku to także ilość kondygnacji w budynku. Mieszkania w budynkach czteropiętrowych i niższych są postrzegane, jako bardziej atrakcyjne niż usytuowane w blokach wyższych (X pięter i więcej). W rejonie, gdzie zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość występuje znacznie zróżnicowana tkanka urbanistyczna – wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego zlokalizowana jest głównie zabudowa usługowa; przy bocznych zaś ulicach dominuje zabudowa mieszkaniowa. Również zabudowa mieszkaniowa jest w rejonie znacznie zróżnicowana – na niewielkiej powierzchni występuje tu historyczna zabudowa mieszkaniowa – budynki jednorodzinne, jak również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zarówno nowa, jak i starsza. Istotnym atrybutem wpływającym na ceny mieszkań jest także powierzchnia użytkowa. Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że im większa powierzchnia lokalu, tym cena jednostkowa za 1 m² pow. uż. jest niższa. Spowodowane jest to głównie większą trudnością w zakupie lokali większych (przy lokalach o mniejszej powierzchni, ogólna kwota transakcji jest mniejsza, nawet przy wysokiej cenie jednostkowej). Kolejną cechą wpływającą na ceny lokali mieszkalnych jest usytuowanie w budynku. Najchętniej nabywane są lokale usytuowane na I piętrze oraz ostatnim [głównie z uwagi na lepszy widok], gorzej postrzegane są lokale na kondygnacjach pośrednich, zwłaszcza w budynkach bez wind. Na cenę mieszkań rzutuje także stan techniczny i standard wykończenia. Lokale w dobrym stanie technicznym i wysokim standardzie wykończenia osiągają wyższe ceny, w przeciwieństwie do lokali wymagających przeprowadzenia prac remontowych, które wiążą się z koniecznością poniesienia znacznych nakładów. Lokale mieszkalne często posiadają przynależności, które ułatwiają/poprawiają korzystanie z lokalu. Przynależności mogą stanowić piwnice, inne pomieszczenia gospodarcze itp. Korzystanie z dodatkowych powierzchni nie zawsze są ujawnione w zapisach ksiąg wieczystych, często też przysługują właścicielom poszczególnych lokali jako prawo do korzystania, tzw. *quoad usum*. Przynależności, zwłaszcza takie jak garaż lub/i udziału w gruncie odpowiadający większej powierzchni (umożliwiającej korzystanie z niej jako ogrodu), powoduje wzrost ceny lokalu. Podobną zależność można zauważyć w odniesieniu do powierzchni dodatkowych, takich jak balkon czy taras. Odnosnie stanu prawnego, zauważono, iż większość transakcji dotyczy własności „całych” lokali; udziały w nieruchomościach, ale też transakcje dotyczące nieruchomości obciążanych prawami osób trzecich osiągają znacznie niższe ceny.

Przedział cenowy lokali jest bardzo duży, bowiem ceny jednostkowe na badanym rynku wahają się w przedziale od ok. 8.000 zł do przeszło 20.000 zł za 1m² powierzchni użytkowej.

Kierując się cechami nieruchomości wycenianej oraz powołanymi wyżej preferencjami uczestników rynku, do zbioru transakcji porównywalnych (reprezentatywnych), stanowiących podstawę wyceny wybrano nieruchomości lokalowe stanowiące przedmiot prawa własności, które były przedmiotem transakcji na rynku wtórnym. Do zbioru wybrano lokale, usytuowane w budynkach wielorodzinnych wzniesionych po 2010 r., o powierzchni większej niż 70 m², cechujących się znacznym udziałem w częściach wspólnych nieruchomości.

Przeanalizowano również ceny pod względem ich zachowania w czasie. Analiza wykazała, że po wyraźnym wzroście cen notowanym w latach 2022-23, że rok 2024 przyniósł wyhamowanie cen. Na podstawie przeprowadzonej analizy przyjęto średni wzrostu cen (trend rynkowy) w badanym okresie na lokalnym rynku na poziomie 10%.



10. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

10.1. OKREŚLENIE WŁAŚCIWEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Rodzaj rynku: lokale mieszkalne stanowiące odrębny przedmiot prawa własności.

Obszar rynku: Kraków, obręb K-2 oraz obręby sąsiadujące.

Okres badania: 2023-2025 r.

Wybrana jednostka porównawcza: 1m² powierzchni użytkowej.

10.2. UTWORZENIE ZBIORU TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY.

Podstawą wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym jest zasada podobieństwa. Jest ona zdefiniowana w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż „Ilekoć w ustawie jest mowa o: nieruchomości podobnej – należy przez to 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”.

Po szczegółowej analizie transakcji zawartych na określonym rynku lokalnym jako próbkę reprezentatywną przyjęto nieruchomości porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość, a to przede wszystkim wielkość udziału w częściach wspólnych, wielkość lokalu, czy stan budynku. Przy wyborze nieruchomości do porównań, kierowano się m.in. lokalizacją, sposobem użytkowania lokali, konstrukcją i charakterem budynków, w których lokale są zlokalizowane. Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

Odrzucono między innymi:

- * transakcje nierynkowe (m.in. strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji),
- * transakcje z rynku pierwotnego
- * transakcje o jednostkowych cenach skrajnie odstających
- * transakcje dotyczące spółdzielczych praw do lokalu oraz udziałów ze wskazaniem
- * transakcje dotyczące nieruchomości zlokalizowanych w kamienicach

Biegły przyjął do porównania lokale mieszkalne spełniające warunki podobieństwa m.in. z uwagi na:

- położenie:
 - a) to samo miasto: Kraków,
 - b) ta sama jednostka administracyjna – Kraków, Krowodrza – obręby K-2, K-3, K-4, K-5, K6,
 - c) ulica: Lea oraz ulice porównywalne,
- stan prawny: przyjęto do porównania nieruchomości lokalowe mieszkalne ze znacznym udziałem w częściach wspólnych nieruchomości
- przeznaczenie: przyjęto do porównania tylko lokale o przeznaczeniu mieszkalnym,
- sposób korzystania: przyjęto do porównania tylko o sposobie użytkowania: mieszkalnym,
- powierzchnie: przyjęto do porównania lokale o powierzchni użytkowej od 70 m² do 150 m²; przedmiotowy lokal posiada powierzchnię 95,36 m²,
- analogiczny rodzaj budynków: przyjęto do porównania tylko lokale znajdujące się w budynkach wielolokalowych, wzniesionych po 2010 r.

Kierując się zatem cechami nieruchomości wycenianej oraz powołanymi wyżej preferencjami uczestników rynku, do zbioru transakcji porównywalnych (reprezentatywnych), stanowiących podstawę wyceny wybrano nieruchomości lokalowe stanowiące przedmiot prawa własności, które były przedmiotem transakcji na rynku wtórnym. Do zbioru wybrano lokale o powierzchni użytkowej od 70 do 150 mkw., usytuowane w budynkach wielorodzinnych niskich, wzniesionych po 2010 r.

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 wyceny.

ZBIÓR NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

Data transakcji	Obręb	Ulica	Cena [zł]	Puż lokalu [m ²]	Pow. przyn. [m ²]	Cena [zł/m ²]	Zakt. cena [zł/m ²]	Rok budowy	Piętro	Pom. przyn.	Pow. dodatkowe	Rok budowy	Stan budynku	Nr rep.
2023-11-28	K-6	Hamernia	2 152 000	109,17	13,51	19 712,38	22 028,58	2019	parter	garaż	ogródek	2019	budynek wielorodzinny niski – architektura nawiązująca do otoczenia	9549/23
2024-02-29	K-2	Lea	2 500 000	133,90	34,10	18 670,65	20 382,13	2015	wysoki parter	garaż, komórka lokatorska	taras	2015	budynek wielorodzinny niski – atrakcyjna architektura, indywidualne rozwiązania	3562/24
2023-11-02	K-2	Zarzecze	1 537 000	111,06	20,06	13 839,37	15 565,44	2020	1 piętro	komórka lokatorska	ogródek,zew. mp.	2020	budynek wielorodzinny niski – mniej atrakcyjna architektura	12888/23

Wyszczególnienie	Parametry [zł/m ²]
Cmax [maksymalna cena w zbiorze]	22 028,58
Cmin [minimalna cena w zbiorze]	15 565,44
ΔC [Cmax - Cmin]	6 463,14
Cśr [cena średnia w zbiorze]	19 325,38

10.3. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

Dla spełnienia celu przedmiotowej wyceny przeprowadzono szczegółową analizę wpływu cech rynkowych na ceny nieruchomości na rynku lokalnym i rynkach równoległych. Zostały one opisane w pkt. 9 niniejszego operatu szacunkowego. Zgodnie z § 6.1. Rozporządzenia przeanalizowano zbiór nieruchomości stanowiących podstawę wyceny pod kątem właściwości, które różnicują ceny w tym zbiorze. Wagi poszczególnych cech ustalono w oparciu o analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen oraz na podstawie preferencji uczestników rynku nieruchomości. 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.

Na ceny nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny, miały wpływ następujące cechy rynkowe:

- ⇒ sąsiedztwo i otoczenie
- ⇒ stan budynku
- ⇒ piętro / kondygnacja
- ⇒ standard lokalu
- ⇒ balkon / ogródek / taras
- ⇒ komórka lokatorska
- ⇒ garaż

ANALIZA WPŁYWU POSZCZEGÓLNYCH CECH NA CENĘ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Atrybut (cecha rynkowa)	Analiza wagi cechy rynkowej:	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe (waga cechy)
1.	Sąsiedztwo i otoczenie	LEPSZE – atrakcyjne dla pełnionej funkcji ŚREDNIE – mniej atrakcyjne dla pełnionej funkcji	20%
2.	Stan budynku	LEPSZY – budynek wielorodzinny niski – atrakcyjna architektura, indywidualne rozwiązania DOBRY – budynek wielorodzinny niski – architektura nawiązująca do otoczenia ŚREDNI – budynek wielorodzinny niski – mniej atrakcyjna architektura, typowy projekt	20%
4.	Piętro / kondygnacja	LEPSZE I piętro / wysoki parter, DOBRE II piętro ŚREDNIE parter	5%
5.	Standard lokalu	LEPSZY ponadstandardowy BARDZO DOBRY ponadstandardowy do niewielkiego wykończenia DOBRY standardowy ŚREDNI do wykończenia	35%
6.	Balkon / taras / ogródek	LEPSZA tak GORSZA brak	5%
7.	Komórka lokatorska / piwnica / składzik	LEPSZA jest GORSZA brak	5%
	Garaż	LEPSZA jest GORSZA brak	10%
RAZEM			100%

10.4. WYBÓR NIERUCHOMOŚCI DO PORÓWNAŃ

Do obliczeń przyjęto wszystkie nieruchomości stanowiące podstawę wyceny, jako najbardziej podobne do wycenianej.

Poniżej przedstawiono ich opis i charakterystykę.

Data transakcji	Obręb	Ulica	Cena [zł]	Puż lokalu [m2]	Pow przyn. [m2]	Cena [zł/m2]	Zakt. cena [zł/m2]	Rok budowy	Piętro	Pom. przyn.	Pow. dodatkowe	Rok budowy	Stan budynku	Nr rep.
2023-11-28	K-6	Hamernia	2 152 000	109,17	13,51	19 712,38	22 028,58	2019	parter	garaż	ogródek	2019	budynek wielorodzinny niski – architektura nawiązująca do otoczenia	9549/23
2024-02-29	K-2	Lea	2 500 000	133,90	34,10	18 670,65	20 382,13	2015	wysoki parter	garaż, komórka lokatorska	taras	2015	budynek wielorodzinny niski – atrakcyjna architektura, indywidualne rozwiązania	3562/24
2023-11-02	K-2	Zarzeczce	1 537 000	111,06	20,06	13 839,37	15 565,44	2020	1 piętro	komórka lokatorska	ogródek, zew. mp.	2020	budynek wielorodzinny niski – mniej atrakcyjna architektura	12888/23

10.5. CHARAKTERYSTYKA I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ W ODNIESIENIU DO NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

Szczegółowy opis przedmiotu wyceny został przedstawiony w pkt. 6 niniejszego operatu.

OPIS PORÓWNYWALNEJ NIERUCHOMOŚCI NR A

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości wycenianej	Parametry cech nieruchomości porównywalnej
1	Data transakcji	x	2023-11-28
2	Akt notarialny	x	9549/23
		Lea	Hamernia
3	Sąsiedztwo i otoczenie	lepsza	lepsza
4	Stan budynku	budynek mieszalny niskiej intensywności w stanie technicznym bardzo dobrym z 2015 r. lepsza	budynek mieszalny niskiej intensywności w stanie technicznym bardzo dobrym z 2019 r. lepsza
5	Piętro / kondygnacja	wysoki parter lepsza	parter średnie
6	Standard lokalu	ponadstandardowy do niewielkiego wykończenia bardzo dobra	ponadstandardowy lepsza
7	Balkon / ogródek / taras	taras lepsza	ogródek lepsza
8	Kom.lokatorska	tak lepsza	brak gorsza
9	Garaż	tak lepsza	tak lepsza
	Zaktualizowana cena jednostkowa za 1 m2 powierzchni	x	22 028,58

OPIS PORÓWNYWALNEJ NIERUCHOMOŚCI NR B

Lp.	Zestawienie cech charakterystycznych	Parametry cech nieruchomości	Parametry cech nieruchomości porównywalnej
1	Data transakcji	x	2024-02-29
2	Akt notarialny	x	3562/24
		Lea	Lea
3	Sąsiedztwo i otoczenie	lepsz	lepsz
4	Stan budynku	budynek mieszalny niskiej intensywności w stanie technicznym bardzo dobrym z 2015 r.	budynek mieszalny niskiej intensywności w stanie technicznym bardzo dobrym z 2015 r.
		lepsz	lepsz
5	Piętro / kondygnacja	wysoki parter	wysoki parter
		lepsz	lepsz
6	Standard lokalu	ponadstandardowy do niewielkiego wykończenia	ponadstandardowy
		bardzo dobra	lepsz
7	Balkon / ogódek / taras	taras	taras
		lepsz	lepsz
8	Kom.lokatorska	tak	tak
		lepsz	lepsz
9	Garaż	tak	tak
		lepsz	lepsz
	Zaktualizowana cena jednostkowa za 1 m2 powierzchni	x	20 382,13

OPIS PORÓWNYWALNEJ NIERUCHOMOŚCI NR C

Lp.	Zestawienie cech charakterystycznych	Parametry cech nieruchomości	Parametry cech nieruchomości porównywalnej
1	Data transakcji	x	2023-11-02
2	Akt notarialny	x	12888/23
		Lea	Zarzecze
3	Sąsiedztwo i otoczenie	lepsz	średnia
4	Stan budynku	budynek mieszalny niskiej intensywności w stanie technicznym bardzo dobrym z 2015 r.	budynek mieszalny niskiej intensywności w stanie technicznym bardzo dobrym z 2020 r., mniej atrakcyjna architektura
		lepsz	średnia
5	Piętro / kondygnacja	wysoki parter	1 piętro
		lepsz	lepsz
6	Standard lokalu	ponadstandardowy do niewielkiego wykończenia	do wykończenia
		bardzo dobra	średnia
7	Balkon / ogódek / taras	taras	ogródek, zewnętrzne mp.
		lepsz	lepsz
8	Kom.lokatorska	tak	tak
		lepsz	lepsz
9	Garaż	tak	brak
		lepsz	gorsza
	Zaktualizowana cena jednostkowa za 1 m2 powierzchni	x	15 565,44

10. 6. ANALIZA PORÓWNAWCZA

Korekta zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych w zakresie atrybutów wpływających na cenę transakcji.

TABELA I. ARKUSZ POPRAWEK NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNEJ „A”

Lp.	Cechy-atrybuty	Wpływ atrybutu	Zakres kwotowy cechy [zł]	Parametry cech nieruchomości wycenianej	Parametry cech nieruchomości „A”	Parametry cech nieruchomości X-A	Poprawka [%]	Poprawka [zł/m ²]
1	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	1 293	lepszta	lepszta	analogia	0%	-
2	Stan budynku	20%	1 293	lepszta	lepszta	analogia	0%	-
3	Piętro / kondygnacja	5%	323	lepszta	średnie	lepszta	100%	323
4	Standard lokalu	35%	2 262	bardzo dobra	lepszta	gorsza	-25%	- 566
5	Balkon / ogódek / taras	5%	323	lepszta	lepszta	analogia	0%	-
6	Kom.lokatorska	5%	323	lepszta	gorsza	lepszta	100%	323
7	Garaż	10%	646	lepszta	lepszta	analogia	0%	-
	RAZEM	100%	6 463					80,79

TABELA II. ARKUSZ POPRAWEK NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNEJ „B”

Lp.	Cechy-atrybuty	Wpływ atrybutu	Zakres kwotowy cechy [zł]	Parametry cech nieruchomości wycenianej	Parametry cech nieruchomości „B”	Parametry cech nieruchomości X-B	Poprawka [%]	Poprawka [zł/m ²]
1	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	1 293	lepszta	lepszta	analogia	0%	-
2	Stan budynku	20%	1 293	lepszta	lepszta	analogia	0%	-
3	Piętro / kondygnacja	5%	323	lepszta	lepszta	analogia	0%	-
4	Standard lokalu	35%	2 262	bardzo dobra	lepszta	gorsza	-25%	- 566
5	Balkon / ogódek / taras	5%	323	lepszta	lepszta	analogia	0%	-
6	Kom.lokatorska	5%	323	lepszta	lepszta	analogia	0%	-
7	Garaż	10%	646	lepszta	lepszta	analogia	0%	-
	RAZEM	100%	6 463					- 565,52

TABELA III. ARKUSZ POPRAWEK NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNEJ „C”

Lp.	Cechy-atrybuty	Wpływ atrybutu	Zakres kwotowy cechy [zł]	Parametry cech nieruchomości wycenianej	Parametry cech nieruchomości „C”	Parametry cech nieruchomości X-C	Poprawka [%]	Poprawka [zł/m ²]
1	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	1 293	lepszta	średnia	lepszta	100%	1 293
2	Stan budynku	20%	1 293	lepszta	średnia	lepszta	100%	1 293
3	Piętro / kondygnacja	5%	323	lepszta	lepszta	analogia	0%	-
4	Standard lokalu	35%	2 262	bardzo dobra	średnia	gorsza	75%	1 697
5	Balkon / ogódek / taras	5%	323	lepszta	lepszta	analogia	0%	-
6	Kom.lokatorska	5%	323	lepszta	lepszta	analogia	0%	-
7	Garaż	10%	646	lepszta	gorsza	lepszta	100%	646
	RAZEM	100%	6 463					4 928,14

OKREŚLENIE ŚREDNIEJ CENY POPRAWIONEJ DLA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

Porównywalna nieruchomość	Cena transakcyjna [zł/m ² p.u.]	Kwotowa poprawka atrybutów [zł]	Cena poprawiona [zł]
Hamernia	22 028,58	80,79	22 109,37
Lea	20 382,13	- 565,52	19 816,60
Zarzeczce	15 565,44	4 928,14	20 493,58
Skorygowana średnia cen poprawionych 1 m ² p.uż.			20 806,52

10.7. OKREŚLENIE RYNKOWEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Skorygowana średnia cen poprawionych 1 m ² p.uż. [zł]	20 806,52
Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	95,36
Wartość rynkowa nieruchomości	1 984 109,57
Wartość rynkowa nieruchomości [w zaokrągleniu]; zł	1 984 000
słownie: jeden milion dziewięćset osiemdziesiąt cztery tysiące złotych	

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYDZIELONYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 110s. § 3, w oszacowaniu poza wartością całej nieruchomości należy podać osobno wartość przynależności i pożytków, a także części nieruchomości, która zgodnie z art. 110p może zostać wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości, o których mowa w § 3, podaje się z uwzględnieniem oraz bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

11.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZYNALEŻNOŚCI.

Zgodnie z definicją ustawową zawartą w kodeksie cywilnym, art. 51. § 1. przynależnościami są rzeczy ruchome (samoistne, nie będące elementami innych rzeczy) potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem i pozostające z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi. Przez pozbawienie przynależności faktycznego związku z rzeczą główną przynależność nie traci swego charakteru. Przynależnością nie może być rzecz nie należąca do właściciela rzeczy głównej. Jedna rzecz główna może mieć kilka przynależności, ale jedna przynależność nie może mieć wielu rzeczy głównych. Możliwy jest tzw. kilkustopniowy związek przynależności (a polega on na tym, że przynależność może być rzeczą główną dla innych przynależności). Czynność prawna, której przedmiotem jest rzecz główna, odnosi skutki także względem przynależności (chyba, że inaczej stanowi przepis szczególny lub treść czynności prawnej). Oznacza to tyle, że rzeczy główne uczestniczą w obrocie prawnym razem ze swymi przynależnościami.

Przedmiotowa nieruchomość posiada przynależności w postaci garażu oraz składzika. Obecnie oba pomieszczenia są połączone i stanowią funkcjonalną całość.

- ❖ Lokalizacja w budynku - parter; brak komunikacji pionowej, wejście ze wspólnego podjazdu.
- ❖ Powierzchnia pomieszczenia przynależnego - garaż o pow. 29,17 m² składzik o pow. 4,25 m², łącznie: 33,42 m²
- ❖ Stan techniczny – bardzo dobry: pomieszczenie wykończone, wygłuszone z bramą automatyczną na pilota.

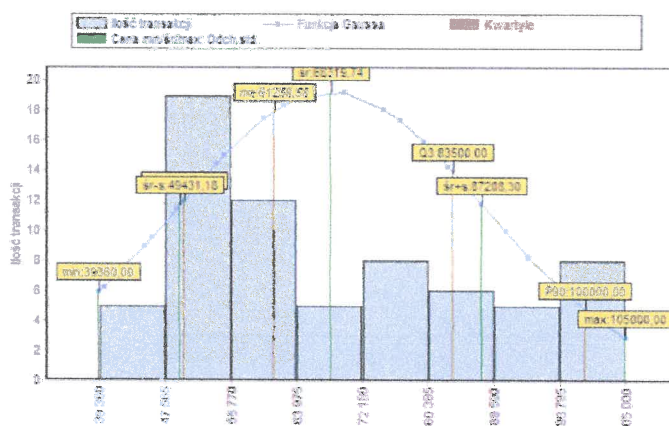
1.1.1.1 ANALIZA RYNKU LOKALI NIEMIESZKALNYCH - GARAŻY.

Rodzaj rynku: lokale niemieszkalne – użytkowe (garaże / miejsca postojowe).
Obszar rynku: Kraków, obr. K-1, K-2, K-3, K-4, K-5, K-6.
Okres badania: 2023-2025 r.

Informacje o cenach transakcyjnych 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 itp.). W analizie rynku przedstawiono zbiór transakcji (tzw. próbkę reprezentatywną) z rynku lokalnego, na których oparto dalsze analizy. Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, *„Ileż w ustawie jest mowa o: nieruchomości podobnej – należy przez to 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”*.

Ze względu na wzrastającą ilość mieszkańców Krakowa, jak również fakt, iż na jedną rodzinę przypada obecnie po 2 samochody, problem parkowania w Krakowie jest znaczny. Zwiększają go coraz szersze strefy parkowania, strefy terenów prywatnych, zakazy parkowania, czy grodzone osiedla. To głównie te czynniki wpływają na fakt znacznych cen transakcyjnych garaży, miejsc postojowych, czy też miejsc parkingowych. Obrót przedmiotowymi lokalami (częściami lokali) jest niezwykle ograniczony i uzależniony do rynku mieszkaniowego.

Na analizowanym rynku możliwości parkowania występują w trzech zasadniczych formach. Jedną z nich to garaże stanowiące odrębne nieruchomości zabudowane (na analizowanym rynku stanowią rzadkość, a ceny ich kształtują się na średnim poziomie ok. 100.000 zł). Najbardziej popularną formą są miejsca postojowe (jako udziały w garażach wielostanowiskowych) stanowiące nowoczesną formą garażu spotykaną w nowych budynkach mieszkalnych, w których kondygnacja podziemna zaprojektowana została jako wielostanowiskowy garaż stanowiący integralną część budynku. Na analizowanym rynku – obręby: K-1, K-2, K-3, K-4, K-5, K-6 w analizowanym okresie zawarto około 100 transakcji dotyczących różnych form parkowania (miejsca postojowe, garaże). Przedział cenowy lokali użytkowych jest dość duży, bowiem ceny jednostkowe na badanym rynku wahają się w przedziale od około ponad 70.000 zł do około 120.000 zł za garaż i od około 4.000 zł/m² do około 7.000 zł/m².



Data transakcji	Obręb	Ulica	Cena [zł]	Pu [m2]	Cena [zł/m2]	Zakt. cena [zł/m2]	Zakt. cena [zł]	Sposób użytk.	Kond.	Nr rep.
2023-06-07	6	Na Błonie	80 000	19,04	4201,68	4 550,07	86 633,32	garaż w zespole garażowym, wolnostojącym	1	1489/23
2023-09-22	3	Głowackiego	70 000	15,87	4410,84	4 711,02	74 763,92	garaż w budynku wielordzinnym	-	1506/23
2023-11-22	6	Balicka	105 000	21,9	4794,52	5 080,19	111 256,24	garaż w budynku wielordzinnym	1	8052/23
2024-10-07	2	Złoty Róg	82 000	16	5125	5 202,59	83 241,39	garaż w zespole garażowym, wolnostojącym	1	7364/24
2024-01-15	3	Głowackiego	120 000	23,03	5210,59	5 481,97	126 249,88	garaż w budynku wielordzinnym	-	577/24
2024-03-08	6	Na Błonie	100 000	18,78	5324,81	5 562,95	104 472,15	garaż w zespole garażowym, wolnostojącym	1	2526/24
2023-08-23	6	Na Błonie	87 000	15,69	5544,93	5 945,40	93 283,28	garaż w zespole garażowym, wolnostojącym	1	9941/23
2023-11-17	2	Rydyła Lucjana	93 000	16	5812,5	6 162,86	98 605,83	garaż w budynku wielordzinnym	1	5546/23
2024-02-09	3	Grenadierów	100 000	16,58	6031,36	6 324,55	104 861,06	garaż w zespole garażowym, wolnostojącym	1	540/24
2023-11-30	3	Grenadierów	110 000	17,43	6310,96	6 679,98	116 431,98	garaż w budynku wielordzinnym	-	9641/23
2023-12-21	3	Królewska	110 000	16,79	6551,52	6 915,49	116 111,13	garaż w budynku wielordzinnym	1	2366/23
2024-08-13	3	Królewska	115 000	16,92	6796,69	6 951,50	117 619,44	garaż w budynku wielordzinnym	-	3010/24
2024-06-07	5	Armii Krajowej	105 000	15,45	6796,12	7 014,16	108 368,81	garaż w zespole garażowym, wolnostojącym	1	4173/24
2024-05-28	6	Balicka	140 000	18,94	7391,76	7 639,18	144 686,04	garaż w budynku wielordzinnym	-	1322/24
2023-06-02	3	Obopólna	120 000	16,7	7185,63	7 786,43	130 033,36	garaż w zespole garażowym, wolnostojącym	-	1202/23

W dużych aglomeracjach miejskich miejsca postojowe są towarem deficytowym. Z drugiej jednak strony w lokalizacjach peryferyjnych, gdzie problem miejsc do parkowania jest mniejszy pozostają w budynku wielorodzinnym wolne miejsca postojowe do sprzedaży, a brakuje na nie popytu. Zauważa się, że na analizowanym rynku o cenie w zdecydowany sposób decyduje lokalizacja – najwyższe ceny osiągają garaże w zespołach garaży w obrębie K-4, czyli w rejonie zaliczanym do centrum miasta, o wysokim stopniu urbanizacji o znacznie ograniczonych możliwościach parkowania – ze względu na centralną lokalizację lokale te odrzucono z dalszych analiz. Nieruchomości lokalowe niemieszkalne - garaże nabywane są najczęściej przez mieszkańców budynków, w których są usytuowane lub mieszkańców budynków sąsiednich. Dlatego ilość zawieranych transakcji jest związana z rynkiem mieszkaniowym, tzn. im bardziej atrakcyjna lokalizacja i więcej jest zawieranych transakcji dotyczących lokali mieszkalnych, tym większa jest ilość transakcji dotyczących garaży i miejsc postojowych. Jednocześnie zauważalne jest zapotrzebowanie na garaże i miejsca postojowe, a rynek ten charakteryzuje się znacznie większą stabilnością niż rynek mieszkaniowy. Z tego względu dużym zainteresowaniem cieszą się garaże / miejsca postojowe położone na dużych, atrakcyjnych lokalizacyjnie osiedlach, gdzie ograniczona jest możliwość alternatywnego parkowania (np. wzdłuż dróg wewnętrznych). Pod względem charakteru wyższe ceny osiągają odrębne garaże jednostanowiskowe (stanowiące odrębne, zamknięte pomieszczenie), niższe miejsca postojowe. Na nowych osiedlach garaże usytuowane są najczęściej w przyziemiach budynków, rzadziej w parterach, bądź jako odrębne lokale – garaże jednostanowiskowe, bądź jako garaże wielostanowiskowe. Na starszych osiedlach występują też zespoły garaży wolnostojących. Jednostką cenową w przypadku nieruchomości lokalowych o charakterze garaży jest garaż / miejsce postojowe, a jego powierzchnia użytkowa stanowi tylko atrybut / cechę, która brana jest pod uwagę przez potencjalnego nabywcę. Na podstawie przeprowadzonej analizy zauważa się iż, zazwyczaj wskazywane cennych rynkowe, takie jak powierzchnia garażu / miejsca, czy stan techniczny nie mają wpływu na ceny garaży. Jak wskazano wyżej o cenie na analizowanym rynku decyduje lokalizacja. Zauważa się, iż garaże w stanie remontu, zlokalizowane w budynkach (zespołach garażowych) również w stanie wymagającym nakładów, ale zlokalizowane w ograniczanych strefach parkowania, osiągają wyższe ceny niż garaże w nowych budynkach. W trakcie analizy zanotowanych transakcji, dokonano ich selekcji, podczas której odrzucono m.in. transakcje zwarte na rynku pierwotnym, transakcje nierynkowe (np. zależne strony transakcji) oraz o jednostkowych cenach skrajnie odstających. Analiza zachowań cen w czasie wykazała niewielki, około 5% wzrost cen transakcyjnych.

11.1.2 RYNEK NAJMU GARAŻY / MIEJSC POSTOJOWYCH.

Ze względu na charakter przedmiotowego lokalu (pomieszczenie przynależne) oraz cel wyceny - dokonano analizy rynku najmu garaży na terenie analogicznym do wycenianej. Na analizowanym terenie popyt przewyższa podaż – głównie ze względu na charakter lokalizacji. Ze względu na stan rynku oraz uwzględniając fakt, iż pomieszczenie przynależne nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu rynkowego (sprzedaży, darowizny), wartość jego określono na podstawie rynku najmu z wykorzystaniem podejścia dochodowego. Pomimo prawnego powiązania z nieruchomością główną, lokal ów może być – w zależności od woli właściciela przedmiotem najmu odrębnego od nieruchomości głównej.

Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów, oraz wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania z udostępnienia nieruchomości.

W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochody, o których mowa wyżej. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji lub jako iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji.

11.1.3 PROGNOZA DOCHODÓW I WYDATKÓW.

Analizę dochodów i kosztów przeprowadzono na podstawie analizy rynku nieruchomości w zakresie najmu garaży i miejsc postojowych zlokalizowanych w Krakowie, z uwzględnieniem analogicznych lokalizacji. Z uwagi na charakter przedmiotu wyceny, dla określenia jego wartości, przyjęto, że nieruchomość jest wynajęta, dlatego dochodami z nieruchomości będą wpływy czynszowe z wynajmu POWIERZCHNI NAJMU. Powierzchnię najmu przyjęto zgodnie z danymi z księgi wieczystej, przy czym jako powierzchnię najmu traktuje się łączną powierzchnię garażu i składzika.

Dla ustalenia dochodów z nieruchomości, analizie poddano rynek najmu powierzchni o podobnym sposobie użytkowania – garaży i miejsc postojowych. Przyjęte do wyceny dane są czynszami jednostkowymi netto (bez VAT) nie zawierającymi w sobie mediów, które to płatne są dodatkowo przez najemcę w zależności od rzeczywistego ich zużycia. Analiza wykazała, iż oprócz czynszu najmu, opłat za media najemcy ponoszą również koszty związane z wynajmowanym lokalem. Wszystkie wielkości ekonomiczno – finansowe zaplanowane zostały w układzie bezinflacyjnym.

- POWIERZCHNIA NAJMU – łączną powierzchnię najmu przyjęto na poziomie: 33,42 m²
- ANALIZA STAWEK CZYNSZOWYCH
 - Rodzaj rynku: garaże / miejsca postojowe
 - Obszar rynku: Kraków
 - Okres badania: rok 2024-2025
 - Wybrana jednostka porównawcza: 1m² powierzchni najmu

Na podstawie przeprowadzonej analizy zawartych umów najmu oraz rynku stawek czynszowych za wynajem powierzchni w obiektach o podobnym charakterze, usytuowanych na terenie miasta Krakowa, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji przedmiotowej nieruchomości, stanu technicznego i standardu wykończenia - do dalszych wyliczeń, przyjęto średniorynkową stawkę najmu 20 zł/m²/m-c.

Lokalizacja	Puż [m2]	Czynsz [zł/m2/m-c]	Opis
Stańczyka	16	18,75	miejsce postojowe w garażu podziemnym, stan b.dobry [udział]
Bociana	13	24,00	miejsce postojowe w garażu podziemnym, stan b.dobry [udział]
Komorowskiego	15	23,33	garaż wolnostojący
Szwedzka	15	20,00	garaż w budynku wielorodzinnym
Szuwarowa	14	25,00	garaż w budynku wielorodzinnym
Urzędnicza	15	23,33	garaż wolnostojący
Kobierzyńska	14	25,00	garaż w budynku wielorodzinnym
Rydla	18	22,22	garaż w zespole garażowym
Promieniczych	12	16,67	garaż w budynku wielorodzinnym

POZIOM STRAT CZYNSZOWYCH - Dla określenia poziomu strat w uzyskiwaniu dochodów z czynszu, analizie poddano rynek nieruchomości w zakresie poziomu pustostanów, tj. okresu niezbędnego do wynajęcia nieruchomości, uwzględniającego okres potrzebny do wystawienia nieruchomości na rynku. Poziom pustostanów uzależniony jest od rodzaju, standardu nieruchomości oraz od jej lokalizacji. Najniższy poziom pustostanów osiągają nieruchomości, o wysokim standardzie, największy poziom nieruchomości o mało atrakcyjnej lokalizacji i niskim standardzie. Na podstawie przeprowadzonej analizy przyjęto, iż poszukiwanie najemcy trwa około 2 miesięcy, jednakże brak wpływów czynszowych zabezpieczony jest najczęściej przez kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu.

WYDATKI OPERACYJNE - Dla ustalenia wydatków operacyjnych, stanowiących koszty eksploatacyjne związane z utrzymaniem lokalu przeprowadzono analizę rynku najmu w zakresie wydatków. W związku z dokonaną analizą w kontekście stanu rynku przyjmuje się, że oprócz czynszu najmu najemcy ponoszą opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za zużycie mediów – głównie prądu.

11.1.4. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI

STOPE KAPITALIZACJI ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemne relacje między dochodami możliwymi do uzyskania z nieruchomości podobnych a cenami transakcyjnymi uzyskanymi za te nieruchomości, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Biorąc pod uwagę charakterystykę przedmiotowej nieruchomości, transakcje dokonane na rynku przyjęto stopę kapitalizacji na poziomie 4%.

11.1.5. WYLICZENIA SZCZEGÓŁOWE

Wyszczególnienie	
Powierzchnia najmu [m ²]	33,42
Średniorynkowa stawka najmu [zł/m2/m-c]	20 zł
Dochód operacyjny netto	7 352,40 zł / rok
Stopa kapitalizacji	4 %
WARTOŚĆ RYNKOWA	183 810,00 zł
WARTOŚĆ (w zaokrągleniu)	184 000 zł
(słownie: sto osiemdziesiąt cztery tysiące złotych)	

11.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI POŻYTKÓW.

Zgodnie z definicją Kodeksu cywilnego, mogą być naturalne lub cywilne. Pożytkami naturalnymi z rzeczy są jej plody lub inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (np. jabłka są pożytkami z sadu). Pożytkami cywilnymi są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, np. czynsz jest pożytkiem cywilnym dla właściciela mieszkania z tytułu jego wynajmu. Pożytki w postaci dochodów przynosić może również prawo wykorzystywane zgodnie ze swoim społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Mogą to być wszelkie prawa podmiotowe, które nie dotyczą rzeczy lub innych przedmiotów materialnych.

Art. 54. Pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Wg pozyskanych informacji szacowana nieruchomości nie jest przedmiotem najmu lub dzierżawy.

12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ - WYODRĘBNIONEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 251B/1 [LEA 251B] WRAZ Z UDZIAŁEM 12878/69272 CZ. W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR1P/00541454/6, KTÓRĄ STANOWI GRUNT ORAZ CZĘŚCI BUDYNKU I URZĄDZENIA, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI LOKALI ORAZ POMIESZCZENIAMI PRZYNALEŻNYMI, A TO: GARAŻEM NR G.2.1.A ORAZ SKŁADZIKIEM NR G.2.1.A2 - OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR1P/00544041/9, WG STANU NA DATĘ OGŁĘDZIN WYNOŚI:

Wartość rynkowa nieruchomości [w zaokrągleniu]; zł	1 984 000
słownie: jeden milion dziewięćset osiemdziesiąt cztery tysiące złotych	
W tym wartość pomieszczenia przynależnego [w zaokrągleniu]; zł	184 000
słownie: sto osiemdziesiąt cztery tysiące złotych	

WNIOSKI I UZASADNIENIA

W niniejszym operacie szacunkowym została określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wartość została określona na podstawie cen transakcyjnych zanotowanych na rynku, dotyczących nieruchomości lokalowych o charakterze mieszkalnym, uznanych za najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej. Zanotowane transakcje zostały poddane analizie i selekcji, czego wynikiem było otrzymanie próbki reprezentatywnej, na podstawie której dokonano szczegółowych obliczeń. Otrzymana w wyniku analiz i obliczeń wartość jednostkowa 1 m² powierzchni użytkowej przedmiotowej nieruchomości lokalowej, zawiera się pomiędzy zanotowanymi dla rozpatrywanej próbki reprezentatywnej cenami minimalną i maksymalną. Z uwagi na lokalizację oraz stan techniczny lokalu, uzyskany w niniejszej wycenie wynik można uznać za realny i mogący stanowić podstawę do określenia ceny, o której mowa w art. 111e ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.



13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, zalecanymi do stosowania standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz kodeksem etyki.
2. Niniejszy operat szacunkowy może zostać wykorzystany wyłącznie do celu w jakim został on sporządzony.
3. Rzeczoznawca nie odpowiada wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
4. Wartość szacowanej nieruchomości określona została na dzień wyceny i może ulec zmianie w wyniku zmiany relacji popytowo-podażowych na rynku nieruchomości oraz stanu technicznego i prawnego nieruchomości oraz jej otoczenia.
5. Operat szacunkowy wykonany został przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych od w toku czynności szacowania. Autor w dobrej wierze wykorzystuje te dane, informacje i dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności ich za prawdziwość i kompletność oraz za zatajone wady prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
6. Zgodnie z najlepszą wiedzą autora fakty przedstawione w niniejszym operacie szacunkowym są poprawne.
7. Analizy i wnioski są ograniczone jedynie zawartymi w niniejszym operacie szacunkowym założeniami i warunkami.
8. Autor niniejszego operatu szacunkowego nie ma interesu prawnego ani faktycznego w odniesieniu do przedmiotu wyceny.
9. Autora niniejszego operatu szacunkowego nie łączą żadne szczególne stosunki prawne ani faktyczne z zamawiającym ani z podmiotami sprawującymi kontrolę nad przedmiotem wyceny.
10. Wynagrodzenie autora niniejszego operatu szacunkowego ani przedsiębiorcy wykonującego niniejszy operat szacunkowy nie jest zależne od jakiegokolwiek aspektu tego operatu szacunkowego, w szczególności od określonej w niniejszym operacie szacunkowym wartości przedmiotu wyceny.
11. Niniejszy operat nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
12. Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
13. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
14. Rzeczoznawca udziela zgody na publikację niniejszego operatu szacunkowego wyłącznie na potrzeby postępowania o sygn.: 1208-SEE.7112.18.2023.26.
15. Opracowanie niniejsze może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość nieruchomości. Wykorzystanie niniejszego opracowania po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia nie rodzi dla autora żadnych skutków prawnych.
16. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 24 stycznia 2025 roku.
17. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń. Błędy dokonał zaokrągleń dopiero na ostatnim etapie obliczeń.
18. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane 16 stycznia 2025 roku, wtedy także autor dokonał oględzin nieruchomości.
19. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin nieruchomości.
20. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieuwjaśniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
21. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy.

22. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.

NA TYM OPERAT ZAKOŃCZONO I PODPISANO W KRAKOWIE

W DNIU 24 STYCZNIA 2025 R.

