

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości położonej przy ul. Sławomira Odrzywolskiego 9 w Krakowie, objętej KR1P/00225441/1

sygn. akt. Km 270/22

Cel: określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber- Kielkowicz.

Perspektywa:



Lokalizacja:



Autor operatu:

Kraków, dnia 03 kwiecień 2023 r.

RAPORT Z WYCENY

Określenie nieruchomości: Nieruchomość położona przy ul. Sławomira Odrzywolskiego 9 w Krakowie, obręb 7, jedn. ewid. Podgórze. Nieruchomość składa się z działki nr 263/15 o pow. 5a27m2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00225441/1

Cel wyceny: Określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej prawo własności działki nr 263/15 zabudowanej budynkiem mieszkalnym - dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber - Kiełkowicz (sygn. akt Km 270/22).

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 263/15 o powierzchni 5a27m2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym, przy ul. Sławomira Odrzywolskiego 9, wynosi:

1.200.000 zł

Słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych

Data określenia wartości: 03.04.2023 r.

Data sporządzenia operatu: 03.04.2023 r.

Podpis Rzeczoznawcy Majątkowego:

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	4
2. ZAKRES OPRACOWANIA.....	4
3. CEL OPRACOWANIA.....	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	4
5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.....	5
6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.....	7
8. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	7
9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	12
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	12
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	15
12. WNIOSKI I WYNIK WYCENY.....	20

Klauzule i ustalenia dodatkowe

1. 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.
2. Oznaczenie nieruchomości przyjęto zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.
3. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia ostrzeżeń w dziale III KW i wpisów w dziale IV KW (hipoteka nie wpływa na wartość nieruchomości) oraz żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych.
4. Operat nie może być wykorzystywany do innych celów niż ustalonych powyżej. Biegły nie bierze odpowiedzialności za wykorzystanie operatu do innych celów.
5. Operat nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Przyjęta ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej, ani stanu konstrukcyjnego budynku
6. Zakłada się że budynek nie pozostaje w sprzeczności z przepisami regulującymi jego posadowienie i parametry. W przypadku innego stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości niniejsza opinia wymaga aktualizacji.
7. 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
8. Operat nie może być opublikowany w całości lub w części bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość stanowiąca działkę nr 263/15 o pow. 5a27m2, zabudowaną domem jednorodzinny nr 9 wraz z przyległościami, przy ulicy Sławomira Odrzywolskiego w Krakowie, obręb 7, jednostka ewidencyjna Podgórze.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest **Księgą Wieczystą nr KR1P/00225441/1** prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.

2. Zakres opracowania.

Zakres wyceny w odniesieniu do nieruchomości obejmuje:

- prawo własności działki nr 263/15 o powierzchni 5a27m2, obr. 90, jedn. ewid. Podgórze wraz z położonym na niej budynkiem mieszkalnym nr 9 i przyległościami.

wg stanu na dzień wizji lokalnej

3. Cel opracowania.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber- Kielkowicz.

4. Podstawa opracowania.

4.1. PODSTAWA FORMALNA.

1. Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber- Kielkowicz z dnia 02-02-2023, sygn. akt Km 270/22.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
5. Rozporządzenie z dnia 5 sierpnia 2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.
6. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968r. w sprawie czynności komorników (w tej części w jakiej podstawę jego wydania stanowią nadal obowiązujące przepisy KPC)
7. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
8. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

1. Oględziny nieruchomości szacowanej przeprowadzone przez biegłego.
2. Badanie księgi wieczystej Nr KR1P/00225441/1.
3. Wypis z rejestru gruntów dot szacowanej działki wraz z kopią mapy ewidencyjnej.
4. Badanie stanu planistycznego dla przedmiotowej nieruchomości.
5. Dokumentacja fotograficzna.
6. Strona internetowa <https://maps.google.pl>
7. Strona internetowa <http://msip2.um.krakow.pl/>
8. Strona internetowa <http://www.bip.krakow.pl>
9. Dane rynkowe z aktów notarialnych, umów najmu i innych umów cywilnoprawnych, baz danych, biur pośrednictwa, informacji uzyskanych z urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości.
10. Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości.
11. Informacje branżowe dostępne w Internecie.

5. Daty dotyczące wyceny.

1. Data sporządzenia operatu:	03.04.2023 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	03.04.2023 r.
3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	10.03.2023 r.
4. Data dokonania oględzin:	10.03.2023 r.
5. Data stanu prawnego przedmiotu wyceny:	02.04.2023 r.

6. Stan prawno - ewidencyjny nieruchomości.

6.1. STAN WG KSIĘGI WIECZYSTEJ.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest KR1P/00225441/1

Nieruchomość gruntowa

Dział I O: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	263/15		
Obręb ewidencyjny (numer)	7		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW - PSYCHOWICE, PODGÓRZE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00194239 / , 0,0527 HA		
Obszar całej nieruchomości	0,0527 HA		

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

BRAK WPISÓW

Dział II: „WŁASNOŚĆ”

Właściciele			
Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAN MAREK ŚWIERZAWSKI, TADEUSZ, MARIA, 56070803553		

Dział III: „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZECIWKO PRAWU WŁASNOŚCI TADEUSZA ŚWIERZAWSKIEGO, NA RZECZ N/WYM:		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	Lp. 1.	JAN ŚWIERZAWSKI , TADEUSZ, MARIA	
Lp. 2.	---		
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE DO SYGN. KM 270/22, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: ŚWIERZAWSKI JAN, NA RZECZ WIERZYCIELA:		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	EWA BIEGUN , 53041704866	

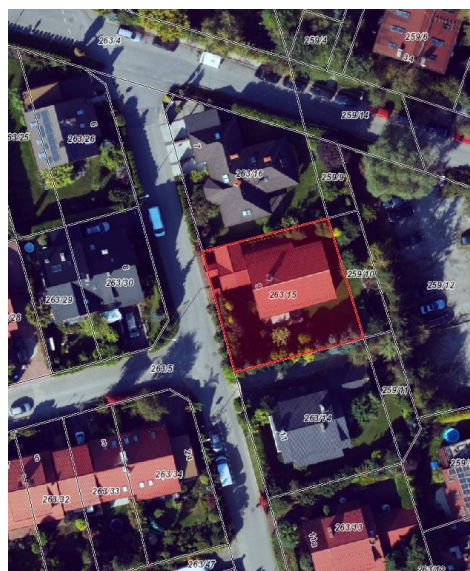
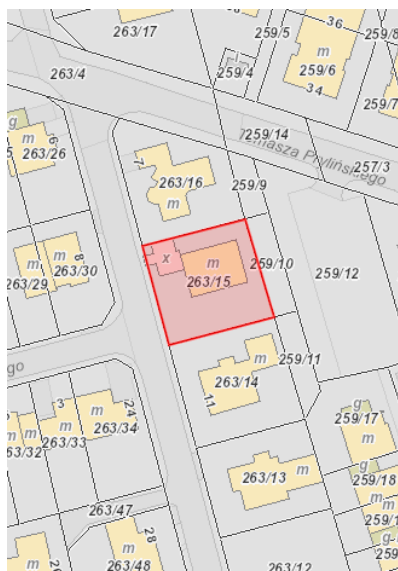
Dział IV: „HIPOTEKA”

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	425000,00 (CZTERYSTA DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA POSTANOWIENIEM Z DNIA 15 MARCA 2021R., SYGNA. AKT I NS 95/21/P WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, POSTANOWIE O DZIALE SPADKU Z DNIA 15 MARCA 2021R., SYGNA. AKT I NS 95/21/P
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	EWA MARIA BIEGUN, TADEUSZ, MARIA, 53041704866	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	556095,00 (PIĘCSET PIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCDZIESIĄT PIĘĆ) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA ZAPŁATY KWOTY 1105000,00 ZŁOTYCH, POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 9 WRZEŚNIA 2021 ROKU, SYGN. AKT I NC 509/21
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MARTA SŁUPCZYŃSKA, JAN, BERNARDA, 81042219328	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 2.	MICHAŁ SŁUPCZYŃSKI, WOJCIECH, GRAŻYNA, 78091604317	

6.2. STAN WG WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW

Województwo:	Małopolskie			
Powiat:	M. Kraków			
Miejscowość	Kraków			
Jednostka ewidencyjna:	Podgórze			
Obręb ewidencyjny:	P-7			
Właściciel:	Udział 1/1 -Świerzawski Jan Marek			
nr działki	pow. działki	Opis użytku	Położenie	nr KW
263/15	0,0527 ha	Tereny mieszkaniowe	Ul. Sławomira Odrzywolskiego 9	KR1P/00225441/1

Poniżej zaznaczony fragment terenu odpowiadający obszarowi działki ewidencyjnej - dotyczący przedmiotowej nieruchomości:



Sąsiedztwo i otoczenie:

W bezpośrednim w sąsiedztwie:

- działki prywatne zabudowane domami jednorodzinnymi w intensywnej zabudowie miejskiej.

W niedalekim sąsiedztwie:

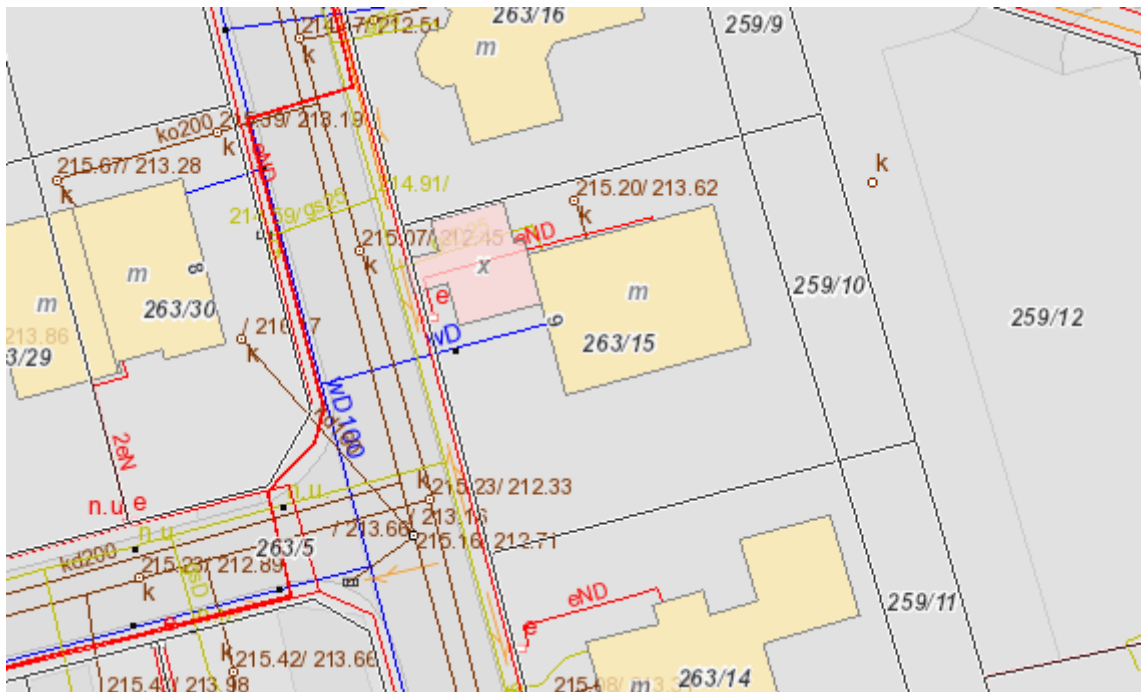
- tereny zielone - Uroczysko Wiszówka

Dojazd i dostęp komunikacyjny:

- Ulica Odrzywolskiego, którą odbywa się dojazd do nieruchomości jest drogą gminną
- Ulica Odrzywolskiego utwardzona jest nawierzchnią z kostki brukowej.
- Komunikacja zbiorowa - w odległości ok. 800m znajdują się przystanki autobusowe przy ul. Tynieckiej.

Uzbrojenie (w działce lub bezpośrednim sąsiedztwie):

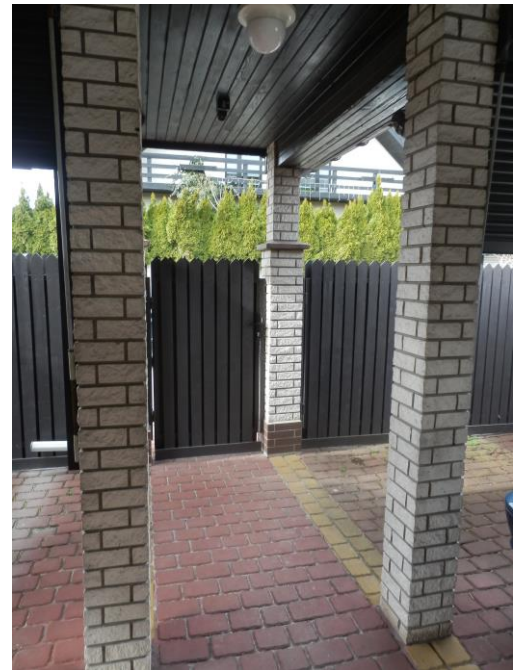
Sieć energetyczna; Sieć wodociągowa; Sieć gazowa; Sieć kanalizacyjna; Sieć teletechniczna



Ograniczenia:

- nieuporządkowane sprawy graniczne – w ogrodzeniu znajduje się także niewielka działka sąsiednia.

FOTOGRAFIE ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI





8.2. BUDYNEK MIESZKALNY POSADOWIONY NA DZIAŁCE NR 263/15

Charakterystyka ogólna budynku: Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, parterowy. Budynek z początku lat 2000-nych. Nie figuruje w rejestrze zabytków. Budynek o lekkiej konstrukcji szkieletowej typu BUMA. Ściany wypełnione wełną mineralną. Dach kryty blachą falistą. Obiekt posiada elewację wykończoną płytami ozdobnymi imitującymi mur.

Instalacje: elektryczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. (etażowe - własne), teletechniczna, wentylacyjna. Budynek wyposażony jest w żaluzje antywłamaniowe w oknach oraz w rozsuwaną markizę nadtarasową.

Standard użytkowy i stan techniczny: W świetle ogólnych oględzin budynek w dobrym stanie technicznym.

FOTOGRAFIE WNĘTRZA BUDYNKU





CHARAKTERYSTYKA POMIESZCZEŃ.

W poziomie parteru znajdują się: wiatrołap, hall, łazienka, wc, 2 pokoje, salon, aneks kuchenny oraz spiżarka. Łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń **101m²**. Z salonu jest wyjście na taras o posadzce drewnianej.

Wejście do budynku poprzez drzwi drewniane oszklone. Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana pełna. Okna drewniane dwuszybowe, parapety drewniane.

Wykończenie: we wszystkich pomieszczeniach poza kuchnią, wiatrołapem i łazienką posadzka z paneli, ściany malowane oraz pokryte tapetami. W aneksie kuchennym oraz spiżarce posadzka gresowa. W łazience na podłodze terakota, na ścianach flizy, na ścianie podwieszony piec gazowy do ogrzewania i ciepłej wody. WC - na podłodze terakota, na ścianach flizy do wys. 1,2m.

9. Przedstawienie sposobu wyceny.

9.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY Z UZASADNIENIEM.

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

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

Liczba transakcji nieruchomości podobnych jest wystarczająca dla zastosowania metody korygowania ceny średniej, w związku z tym do określenia wartości rynkowej nieruchomości po analizie lokalnego rynku nieruchomości zastosowano tę metodę.

9.2. 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.

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

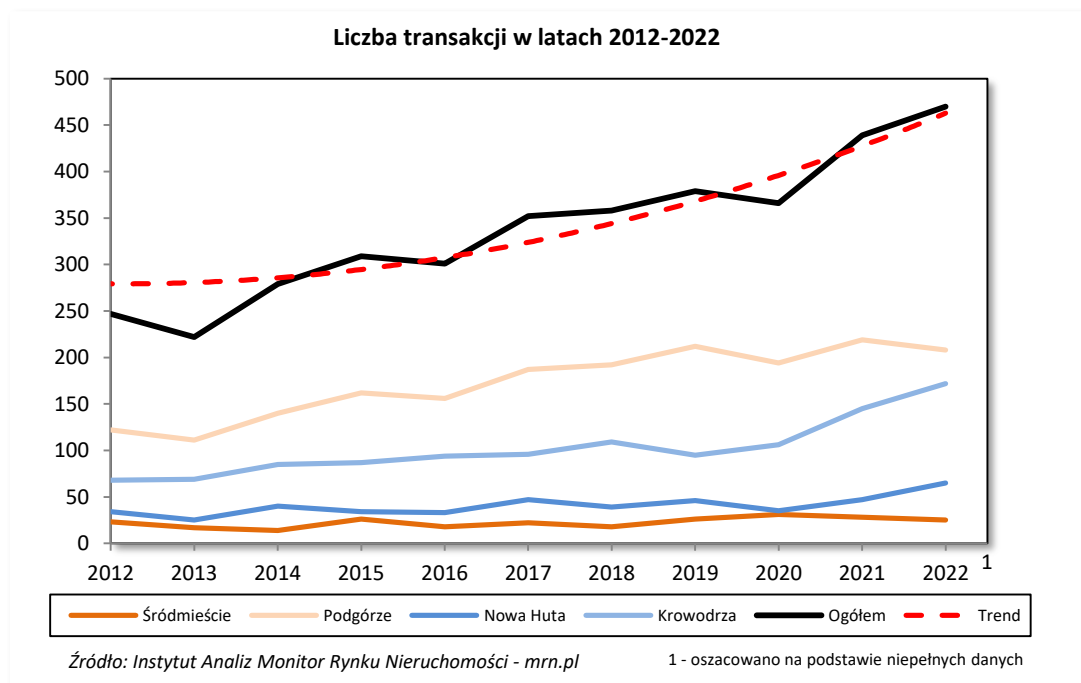
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

DOMY JEDNORODZINNE W KRAKOWIE:

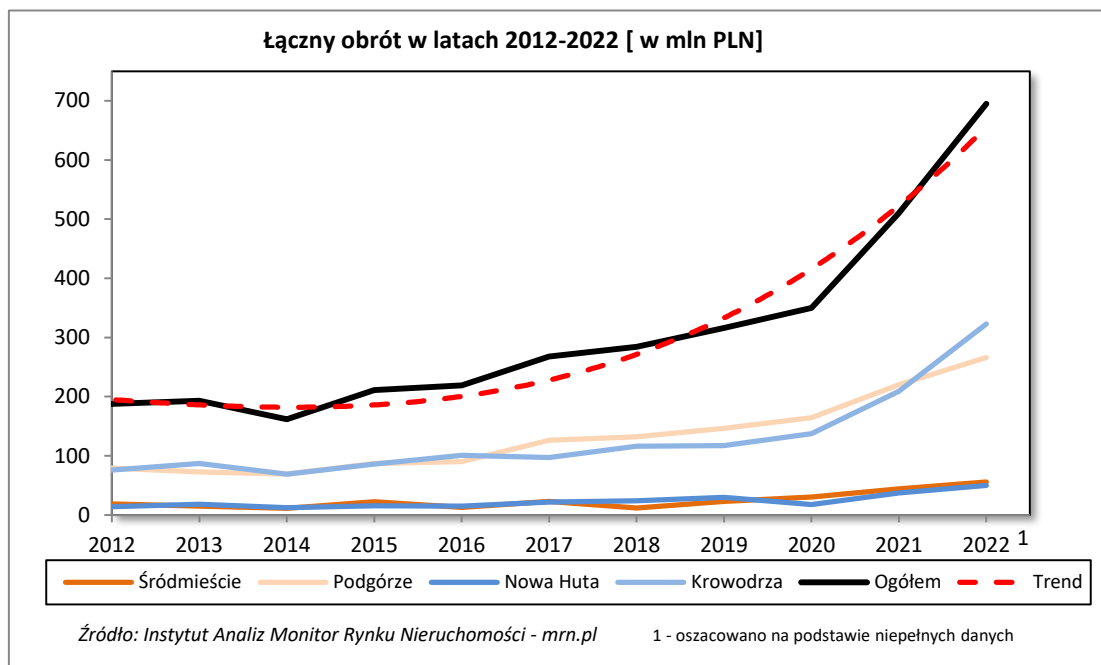
[Analiza Władysława Egnera z Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl](#)

Na rynku wtórnym domów jednorodzinnych w Krakowie, tendencja wzrostowa utrzymuje się, chociaż w stosunku do roku 2021 widać nieznaczne osłabienie tempa wzrostu liczby zawieranych transakcji. Tradycyjnie najwięcej sprzedaży notuje się w dzielnicach Podgórze i Krowodrza, gdzie łączna ich liczba stanowi ponad 80 % transakcji z całego miasta.

Na przestrzeni ostatnich kilku lat, jedynie lockdown w roku 2020, spowodował, że zawarto mniej transakcji (o kilka procent). W ostatnich dwóch latach liczba transakcji rośnie.



W zakresie wielkości obrotu, wysokie tempo wzrostu nie uległo obniżeniu w stosunku do 2021 r. W powiązaniu z nieco niższym tempem wzrostu liczby transakcji świadczy to o zdecydowanym wzroście cen. W roku 2022 r. łączny obrót zdecydowanie przekroczył ponad 600 mln zł.



Wnioski jakie płyną z analizy liczby transakcji i wielkości obrotu wskazują na wzrost cen domów, co ilustruje poniższy wykres. W dwóch najdroższych dzielnicach, Śródmieściu i Krowodrzy, średnie ceny domów przebiły pułap 2 mln zł. W pozostałych dwóch dzielnicach, Podgórze i Nowej Hucie średnie ceny plasują się powyżej 1 mln zł.

W Krowodrzy zanotowano rekordową sprzedaż budynku za nieco ponad 6 mln zł. W tej dzielnicy, w przedziale cenowym, 3 – 5 mln zł zanotowano 7 transakcji.

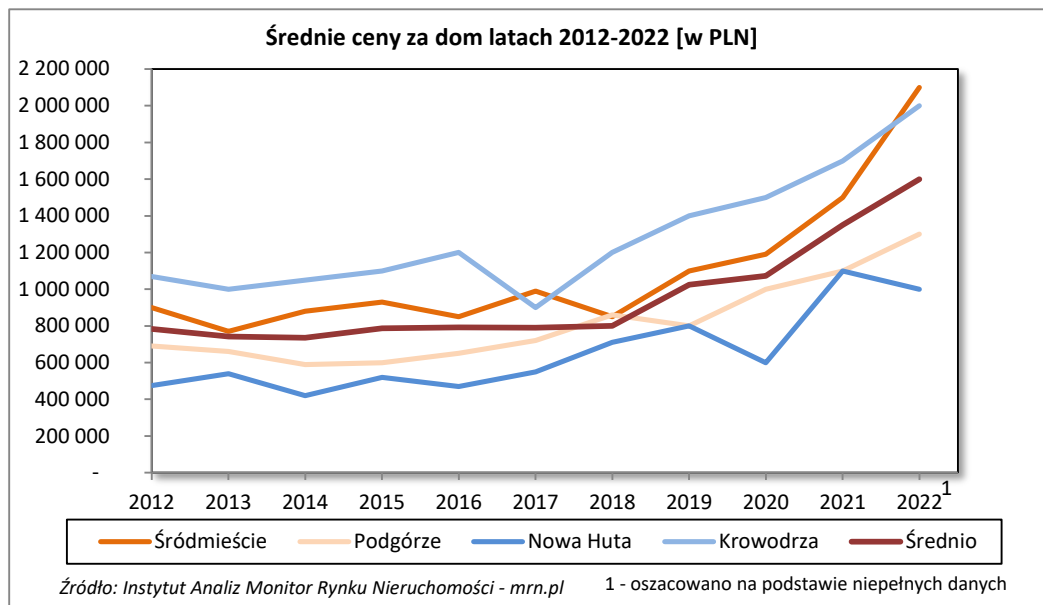
W Śródmieściu zanotowano jedną transakcję z ceną powyżej 4 mln zł oraz jedynie 3 transakcje z przedziału 2 – 4 mln zł. Jednak należy pamiętać, że w tej dzielnicy zdecydowanie przeważa zabudowa

wielorodzinna z przewagą zabudowy zwartej, więc transakcji typowymi budynkami jednorodzinnym nie notuje się wiele.

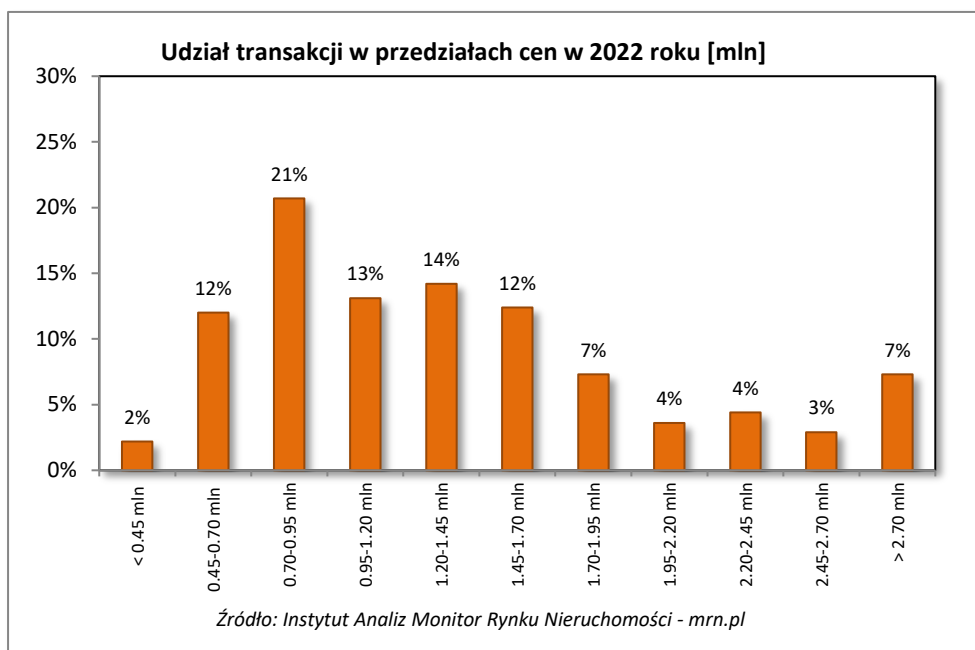
W Podgórzu, które jest dzielnicą, w której występuje najwięcej sprzedaży, zanotowano 12 transakcji z ceną powyżej 2 mln zł, lecz bez spektakularnych transakcji.

W Nowej Hucie nie sprzedano żadnego domu z ceną powyżej 2 mln zł. Jest to zdecydowanie najtańsza dzielnica.

Średnie tempo wzrostu cen utrzymuje się, jednak wobec wysokiego poziomu inflacji, w porównaniu z poprzednimi latami realnie pozostaje na niższym poziomie.



W roku 2022 najwięcej transakcji było zawieranych w przedziale cenowym 0.7-0.95 mln zł. W stosunku do roku 2021 r. nowym zjawiskiem jest pojawienie się lokalnego maksimum w przedziale 1.2-1.5 mln zł. Obserwuje się również coraz wyraźniejsze wyodrębnianie się segmentu sprzedaży domów bardzo drogiej (powyżej 2.7 mln zł) – stanowią one już 7% rynku, czyli o 2 % więcej niż w roku 2021.



Wnioski

W ubiegłym roku (2022), na rynku wtórnym domów jednorodzinnych obserwowano dalsze wyraźne wzrosty cen (ok. 20 %). Pomimo osłabienia tempa wzrostu liczby transakcji, łączny obrót oraz ceny nadal rosną w tempie z poziomu roku 2021. Należy jednak pamiętać, że wzrosty cen plasują się na poziomie jedynie o kilka procent wyższym niż inflacja. Trzeba jednak mieć na uwadze, że w ostatnich latach wystąpiły dość nie sprzyjające czynniki (pandemia, wojna za wschodnią granicą, drastyczne podwyżki stóp procentowych).

Z analizy ostatnich lat wynika, że pomimo niekorzystnych uwarunkowań, rynek wtórny domów jest nadal bardzo silny. Jedynie lockdown w 2020 r. spowodował obniżenie aktywności na tym rynku (spadek liczby transakcji o kilka procent), ale i tak nie wywołało to spadku cen, a jedynie osłabienie tempa wzrostu. Wojna za wschodnią granicą oraz poziom stóp procentowych również nie wywołał spadków ani nawet stagnacji. Z uwagi na wysoki poziom inflacji realne wzrosty cen są na poziomie kilku procent.

11. Określenie wartości nieruchomości.

11.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO

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.

Badano transakcje nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinными, jakie miały miejsce na terenie jednostki ewidencyjnej na której położona jest szacowana nieruchomość, tak aby zdefiniowany obszar odpowiadał położeniu nieruchomości. Stwierdzono kilkadziesiąt transakcji, przy czym odrzucono transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi, aperty, transakcje sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny oraz transakcje budynkami w trakcie budowy. Odrzucono również transakcje nieruchomościami które mogły być wykorzystane z uwagi na zapisy w m.p.z.p. i studium pod zabudowę wyższej intensywności niż budownictwo jednorodzinne. W efekcie po analizie pozostało 11 transakcji.

Następnie dokonano wyboru jednostki odniesienia i zdecydowano się na wybór jednostki jaką jest 1m² powierzchni użytkowej budynku.

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.).

W analizie zwrócono uwagę jaki wpływ na ceny mają takie cechy jak lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, uzbrojenie, zagospodarowanie, ograniczenia praw władania, powierzchnia gruntu, wielkość i zagospodarowanie działki, dostępność komunikacyjna.

Dla potrzeb wyceny dobrano właściwy rynek nieruchomości podobnych (RYNEK LOKALNY), biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych.

a) rodzaj rynku:

działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinными o pow. użytkowej od ok. 80m² do ok. 200m² na działkach do 10a

b) obszar rynku:

jednostka ewidencyjna Podgórze, nieodległe sąsiedztwo szacowanej nieruchomości

c) okres badania cen:

lata 2021 - 2023

d) wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego:

1m² powierzchni budynku

Poniżej przedstawiono zbiór transakcji (tzw. próbkę reprezentatywną) z rynku lokalnego, na których oparto dalsze analizy.

Data transakcji	Jednostka ewid.	Obręb	Ulica	Cena	Pow [m2]	Cena 1m2 pow.	Pow. działki	Numer AN
30.12.2021	Podgórze	7	Słońskiego	1 445 000 zł	181 m2	8 000,22 zł	722 m2	2891/2021
05.08.2021	Podgórze	7	Skalica	1 250 000 zł	196 m2	6 377,55 zł	515 m2	5517/2021
29.06.2022	Podgórze	7	Wzgórze	1 200 000 zł	181 m2	6 629,83 zł	685 m2	2708/2022
30.06.2021	Podgórze	7	Słońskiego	825 000 zł	82 m2	10 072,03 zł	364 m2	6105/2021
02.07.2021	Podgórze	7	Zakrzowiecka	808 000 zł	126 m2	6 412,70 zł	292 m2	7633/2021
20.01.2021	Podgórze	7	Ekielskiego	770 000 zł	125 m2	6 161,48 zł	201 m2	286/2021
13.05.2021	Podgórze	7	Talowskiego	765 000 zł	94 m2	8 102,10 zł	137 m2	2976/2021
24.09.2021	Podgórze	7	Zakrzowiecka	760 000 zł	126 m2	6 038,46 zł	279 m2	10282/2021
21.10.2021	Podgórze	6	Tyniecka	1 200 000 zł	145 m2	8 277,57 zł	831 m2	5596/2021
28.05.2021	Podgórze	5	Tyniecka	670 880 zł	107 m2	6 245,97 zł	252 m2	4147/2021
15.04.2021	Podgórze	5	Tyniecka	670 880 zł	107 m2	6 245,97 zł	256 m2	2832/2021

11.2 OKREŚLENIE TRENDU CENOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO

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.

Ogólne tendencje na rynku nieruchomości w Krakowie są przejrzyste i pozwalają na wykreowanie ogólnej tendencji panującej w tym obszarze. Rynek domów notował w ostatnich dwu latach rekordowe wzrosty średnich cen na poziomie ok. + 20%. Odzwierciedla to analiza przytoczona w poprzednim punkcie opinii.

Na podstawie powyższego przyjęto trend cenowy wynoszący: +20% rocznie.

Wartości skorygowane obiektów porównawczych:

Lp	Data transakcji	Ulica	Cena	Powierzchnia uż.	Cena 1 m2	Zaktualizowana cena 1m2
1	30.12.2021	Słońskiego	1 445 000 zł	181 m2	8 000,22 zł	10 012,33 zł
2	05.08.2021	Skalica	1 250 000 zł	196 m2	6 377,55 zł	8 495,25 zł
3	29.06.2022	Wzgórze	1 200 000 zł	181 m2	6 629,83 zł	7 639,75 zł
4	30.06.2021	Słońskiego	825 000 zł	82 m2	10 072,03 zł	13 615,18 zł
5	02.07.2021	Zakrzowiecka	808 000 zł	126 m2	6 412,70 zł	8 661,54 zł
6	20.01.2021	Ekielskiego	770 000 zł	125 m2	6 161,48 zł	8 872,53 zł
7	13.05.2021	Talowskiego	765 000 zł	94 m2	8 102,10 zł	11 165,36 zł
8	24.09.2021	Zakrzowiecka	760 000 zł	126 m2	6 038,46 zł	7 878,12 zł
9	21.10.2021	Tyniecka	1 200 000 zł	145 m2	8 277,57 zł	10 676,94 zł
10	28.05.2021	Tyniecka	670 880 zł	107 m2	6 245,97 zł	8 556,13 zł
11	15.04.2021	Tyniecka	670 880 zł	107 m2	6 245,97 zł	8 703,29 zł

11.3 OKREŚLENIE CENY ŚREDNIEJ I ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.

cena minimalna 1m2 (Cmin)	7 639,75 zł
cena maksymalna 1 m2 (Cmax)	13 615,18 zł
przedział cen (dc)	5 975,43 zł
cena średnia (Cśr)	9 479,67 zł
odchylenie standardowe	1 762,79 zł
współczynnik korygujący Vmin (Cmin/Cśr)	0,8059
współczynnik korygujący Vmax (Cmax/Cśr)	1,4362

11.4 OPIS TRANSAKCJI SKRAJNYCH.

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		29.06.2022	30.06.2021
Nr Rep		2708/2022	6105/2021
1	Stan techniczny	Budynek w dobrym stanie technicznym	Budynek w stanie deweloperskim – do wykończenia
2	Powierzchnia użytkowa	181,0m2	81,91m2
3	Lokalizacja	Kraków – Podgórze, obręb 7, ul. Wzgórze	Kraków – Podgórze, obręb 7, ul. Gabriela Słóńskiego
4	Budynek - charakterystyka	Budynek kilkudziesięcioletni, po gruntownej modernizacji. Parterowy z poddaszem użytkowym, murowany.	Budynek nowy. Parterowy z poddaszem użytkowym, murowany
5	Przynależności	brak	brak
6	Otoczenie	w sąsiedztwie budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie przyulicznej	w sąsiedztwie budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie przyulicznej oraz tereny otwarte
7	Powierzchnia i urządzenie działki	6,85a – działka nie urządzona	3,64a – działka urządzona

11.5 OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH I PRZEDZIAŁÓW CENOWYCH.

Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy można wyznaczyć w zależności od stanu rynku uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości,
- analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- badania i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
- inny wiarygodny sposób.

Przyjęto założenie, że wagą cechy jest procentowy udział zmienności cen przy zmianie cechy w całym przedziale zmienności cen obserwowanej na tym rynku.

Jednym z możliwych do realizacji algorytmów poszukiwania wag cech rynkowych jest wyszukiwanie ze zbioru cen transakcyjnych par nieruchomości różniących się jedynie stanem jednej cechy. Różnica cen transakcyjnych wybranej pary odniesiona do całej zmienności cen stanowi wagę cechy. Ustalanie wag cech rynkowych jest więc pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Wagi cech pozwalają zatem ustalić, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej cecha.

Przy przyjęciu modelu liniowego addytywnego wpływu poszczególnych cech na kształtowanie się wartości jednostkowej nieruchomości, można to zapisać formułą jak niżej:

$$W_N = C_{MIN} + (C_{MAX} - C_{MIN}) \sum_{i=1}^n (WC_i \times \frac{S_{ci}}{N_c})$$

$$W_N = C_{MIN} + \sum_{i=1}^n (\Delta C \times WC_i \times \frac{S_{ci}}{N_c})$$

gdzie:

- W_N – wartość jednostkowa nieruchomości;
 C_{MAX} – estymowany pułap górny cen;
 C_{MIN} – estymowany pułap dolny cen;
 $(C_{MAX} - C_{MIN}) = \Delta C$ – rozpiętość rynku (rozstęp cenowy);
 S_{ci} – stan i-tej cechy rynkowej;
 N_{ci} – liczba wyróżnionych stanów i-tej cechy;
 W_{Ci} – waga i-tej cechy rynkowej.

W wyniku przeprowadzonych analiz do dalszych obliczeń wybrano cechy rynkowe istotnie wpływające na ceny na lokalnym rynku nieruchomości:

1	Stan techniczny i standard	20%
2	Wielkość i zagospodarowanie działki	20%
3	Położenie, otoczenie, dostęp	15%
4	Konstrukcja i typ budynku oraz przynależności	20%
5	Powierzchnia użytkowa	25%
Suma		100%

Określenie wag cech:

Lp.	Atrybut (cecha rynkowa)	Skala ocen cech rynkowych	Skala ocen od 0 do 1	Gradacja i opis ocen cech rynkowych	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe (waga cechy)	Zakres kwotowy
1.	Stan techniczny i standard	najlepsza	1,00	stan dobry, standard podwyższony	20%	1 195 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	stan do częściowego remontu lub wykończenia		
2.	Wielkość i zagospodarowanie działki	najlepsza	1,00	ponad 7a działka urządzona	20%	1 195 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	do 2,5a		
3.	Położenie, otoczenie, dostęp	najlepsza	1,00	tereny w pobliżu dróg wylotowych z Krakowa z dobrym połączeniem komunikacyjnym	15%	896 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	peryferyjne tereny dzielnicy ze słabym dojazdem		
4.	Konstrukcja i typ budynku oraz przynależności	najlepsza	1,00	Budynki murowane. Działka z budynkami gospodarczymi i wiatami	20%	1 195 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	Budynki o lekkiej konstrukcji. Działka nieurządzona.		
5.	Powierzchnia użytkowa	najlepsza	1,00	do 100 m ²	25%	1 494 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	ponad 160 m ²		
Łącznie					100%	5 975 zł

Gradacja ocen cech rynkowych i wsp.korekcyjne ocen					
Cechy rynkowe	najgorsza =0,00	słaba =0,25	średnia =0,50	dobra =0,75	najlepsza =1,00
Stan techniczny i standard	0,1612	0,1927	0,2242	0,2557	0,2872
Wielkość i zagospodarowanie działki	0,1612	0,1927	0,2242	0,2557	0,2872
Położenie, otoczenie, dostęp	0,1209	0,1445	0,1682	0,1918	0,2154
Konstrukcja i typ budynku oraz przynależności	0,1612	0,1927	0,2242	0,2557	0,2872
Powierzchnia użytkowa	0,2015	0,2409	0,2803	0,3197	0,3591

11.6. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ.

L.p.	Atrybut (cecha rynkowa)	Krótki opis	Wartość parametru dla nieruchomości wycenianej X (ki)
1	Stan techniczny i standard	Stan techniczny - dobry; standard podwyższony	1,00
2	Wielkość i zagospodarowanie działki	5,27a działki urządzonej, częściowo nie ogrodzonej	0,50
3	Położenie, otoczenie, dostęp	W spokojnej, cichej okolicy na obrzeżach dzielnicy; przystanek A komunikacji miejskiej w dużej odległości	0,50
4	Konstrukcja i typ budynku oraz przynależności	Lekka konstrukcja budynku. Duża powierzchnia wiat parkingowych. Nasadzenia ozdobne.	0,75
5	Powierzchnia użytkowa	Mała	0,75

11.7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Współczynnik wynikający z wartości parametru dla nieruchomości wycenianej
			współczynnik min	współczynnik max	
1	Stan techniczny i standard	20%	0,1612	0,2872	0,2872
2	Wielkość i zagospodarowanie działki	20%	0,1612	0,2872	0,2242
3	Położenie, otoczenie, dostęp	15%	0,1209	0,2154	0,1682
4	Konstrukcja i typ budynku oraz przynależności	20%	0,1612	0,2872	0,2557
5	Powierzchnia użytkowa	25%	0,2015	0,3591	0,3197
Razem		100%	0,8059	1,4362	
Łączny współczynnik korygujący					1,2550
Cena średnia 1m2 nieruchomości					9 479,67 zł
Skorygowana wartość rynkowa 1m2 nieruchomości					11 897,24 zł
Powierzchnia zabudowy szacowanej nieruchomości					101 m2
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej: $W = w \text{ [zł/m}^2] * P \text{ [m}^2]$					1 201 621 zł
Wartość rynkowa nieruchomości (po zaokrągleniu):					1 200 000 zł

11.8. WARTOŚĆ 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 jednorodzinną na obszarze jednostki ewidencyjnej Podgórze, przyjęto średnią cenę 1m2 gruntu pod zabudowę jednorodzinną na poziomie **600zł/m2**, na dzień wykonania opinii.

Działka nr 263/15 o pow. 5a27m2 ma zatem wartość (527m2 x 600zł) 316.200zł

W zaokrągleniu: **320.000zł**

A zatem:

Wartość szacowanego budynku z wyłączeniem udziału w gruncie wynosi: 880.000zł

Wartość składnika gruntowego wynosi: 320.000zł

12. Wnioski i wynik wyceny.

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości **podejściem porównawczym** - gdzie zastosowano **metodę korygowania ceny średniej**. W podejściu porównawczym wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości porównywalnych. Dla szacowanej nieruchomości wykreowano lokalny rynek nieruchomości, przeanalizowano i przyjęto główne atrybuty rynkowe kształtujące ceny na tym rynku oraz przeprowadzono szczegółową analizę poprawek z tytułu różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomościami porównawczymi a nieruchomością szacowaną.

Wniosek: Podejściem bezpośrednio bazującym na zdarzeniach rynkowych, uwzględniającym główne preferencje kupujących i aktualną sytuację na rynku nieruchomości jest podejście porównawcze. Dlatego wartość nieruchomości oszacowana w tym podejściu odpowiada jej aktualnej wartości rynkowej i stanowi wynik niniejszego operatu szacunkowego.

A zatem:

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 263/15 o powierzchni 5a27m2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym, przy ul. Sławomira Odrzywolskiego 9, wynosi:

1.200.000 zł

Słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 03 kwiecień 2020 roku.