

OPERAT SZACUNKOWY

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

sygn. akt. Km 227/24

Cel: określenie wartości udziału wynoszącego 1/2 cz. w prawie własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber - Kielkowicz.

Perspektywa



Lokalizacja



Autor operatu:

Kraków, 26 października 2024 r.

Raport z wyceny

Określenie nieruchomości:

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

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

Lokal posiada taras o pow. **83 m²**.

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

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

Cel wyceny:

Określenie wartości udziału wynoszącego 1/2 cz. w prawie własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber - Kielkowicz (sygn. akt. Km 227/24)

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

565 000 zł

Słownie: pięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Data określenia wartości: 26.10.2024 r.

Data sporządzenia operatu: 26.10.2024 r.

Podpis Rzeczoznawcy Majątkowego

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	4
2. ZAKRES OPRACOWANIA.....	4
3. CEL OPRACOWANIA	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA.....	4
5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.....	5
6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU	7
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	12
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	13
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	13
11. WNIOSKI I ZESTAWIENIE KOŃCOWE.....	22

KLAUZULE

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

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

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

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

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

Wg stanu na dzień wizji lokalnej

3. CEL OPRACOWANIA

Określenie wartości udziału wynoszącego 1/2 cz. w prawie własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber - Kielkowicz (sygn. akt. Km 227/24)

4. PODSTAWY OPRACOWANIA.

4.1. Podstawy formalne.

1. Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber - Kielkowicz (sygn. akt. Km 227/24) z dnia 19.08.2024 r.
2. Zarządzenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber - Kielkowicz (sygn. akt. Km 227/24) z dnia 14.10.2024 r.

4.2. Podstawy materialno-prawne.

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami.
6. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości.
7. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968r. w sprawie czynności komorników (w tej części w jakiej podstawę jego wydania stanowią nadal obowiązujące przepisy KPC)
8. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

4.3. Źródła danych merytorycznych.

1. Oględziny w ograniczonym zakresie przeprowadzone w dniu 11.10.2024 r.
2. Oględziny lokalu mieszkalnego w pełnym zakresie przeprowadzone w dniu 25.10.2021 r.
3. Dokumentacja fotograficzna budynku i wnętrza lokalu.
4. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00450153/1.
5. Dane rynkowe z aktów notarialnych, umów najmu i innych umów cywilnoprawnych, baz danych, informacje uzyskane z biur pośrednictwa, urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości w Krakowie.
6. Mapa ze strony internetowej <https://msip.um.krakow.pl/>
7. Mapa ze strony internetowej maps.google.com

5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

1.Data sporządzenia wyceny:	26.10.2024 r.
2.Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	26.10.2024 r.
3.Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	25.10.2021 r.
4.Data dokonania oględzin:	11.10.2024r i 25.10.2021r.
5.Data stanu prawnego przedmiotu wyceny:	26.10.2024 r.

6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Stan prawny wg Księgi Wieczystej

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

Typ księgi: Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI“

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

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

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

Dział II: „WŁASNOŚĆ“

Właściciele:

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

Dział III: „PRAWA ROSZCZENIA I OGRANICZENIA“

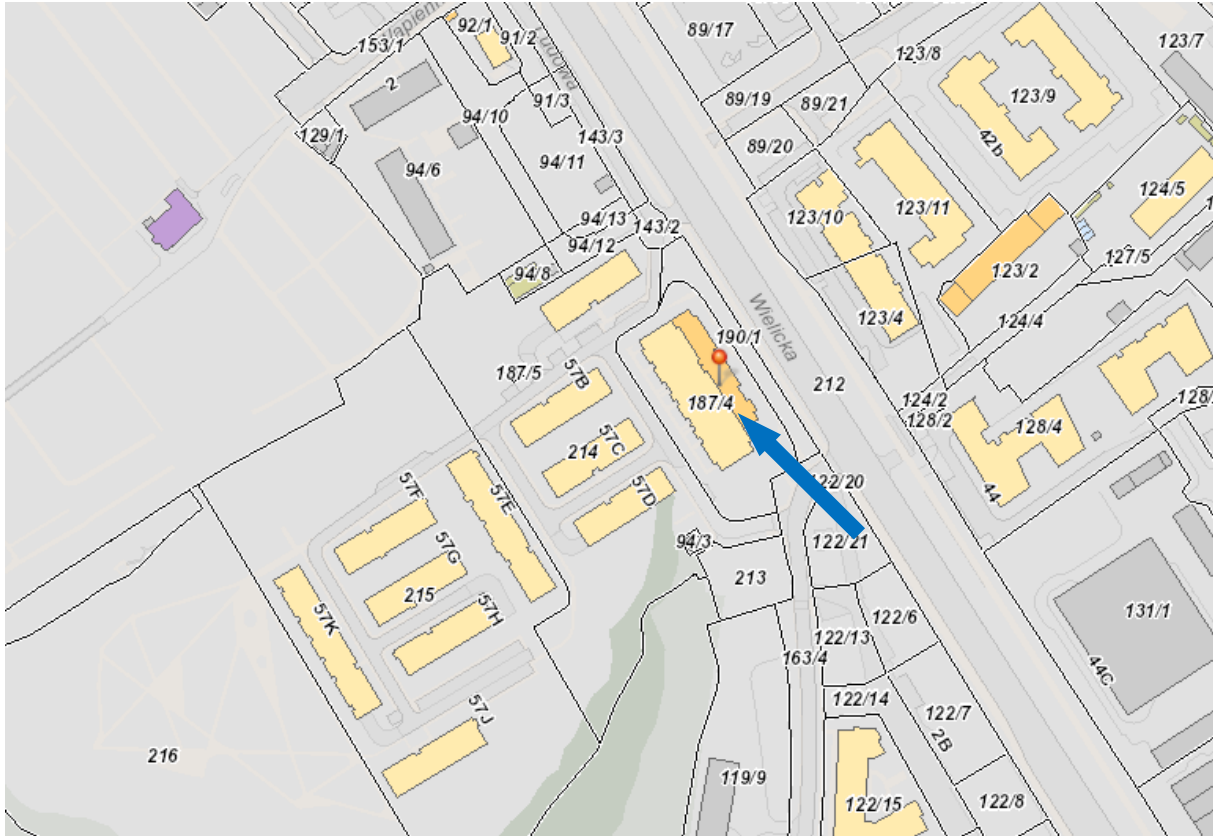
Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.		
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - PREZYDENT MIASTA KRAKOWA, KRAKÓW	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 2.	---		
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 349/21 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MARIUSZOWI PELCZAR NA RZECZ NIŻEJ WYMIENIONEGO WIERZYCIELA:		
Przedmiot wykonywania	DOT. UDZIAŁU NR 1 WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚĆ		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	MDRK TRUSTED ADVISER GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, MIKOŁÓW, 241943166, 0000385464	
Lp. 3.	---		
Numer wpisu	3		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 440/22 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MARIUSZOWI PELCZAR NA RZECZ NIŻEJ WYMIENIONEGO WIERZYCIELA:		
Przedmiot wykonywania	DOT. UDZIAŁU NR 1 WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚĆ		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	FUTURE NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 145855048	
Lp. 4.	---		
Numer wpisu	4		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 227/24 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI ZDZISŁAWOWI PELCZAR NA RZECZ NIŻEJ WYMIENIONEGO WIERZYCIELA:		
Przedmiot wykonywania	DOTYCZY UDZIAŁU NR 2 WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚĆ		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	KAROL KUBICKI , 81050717690	

Dział IV: „HIPOTEKI”

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

6.2. Stan wg ewidencji gruntów

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



7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU

7.1. Opis ogólny.

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

Sąsiedztwo i otoczenie:

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

Dojazd i dostęp:

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

7.2. Budynek mieszkalny

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



7.3. Lokal mieszkalny

Usytuowanie lokalu: lokal położony na pierwszym piętrze.

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

Układ funkcjonalny: rozkładowy.

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

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

WYKOŃCZENIE:

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

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

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

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

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

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

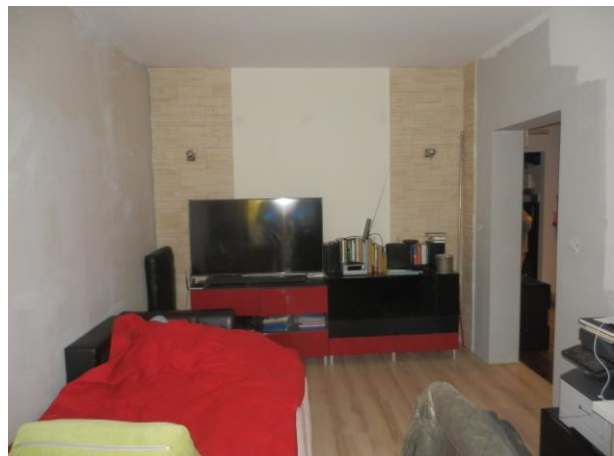
Pralnia: posadzka gress, ściany wyflizowane, sufit podwieszany, malowany. W pomieszczeniu zainstalowana umywalka.

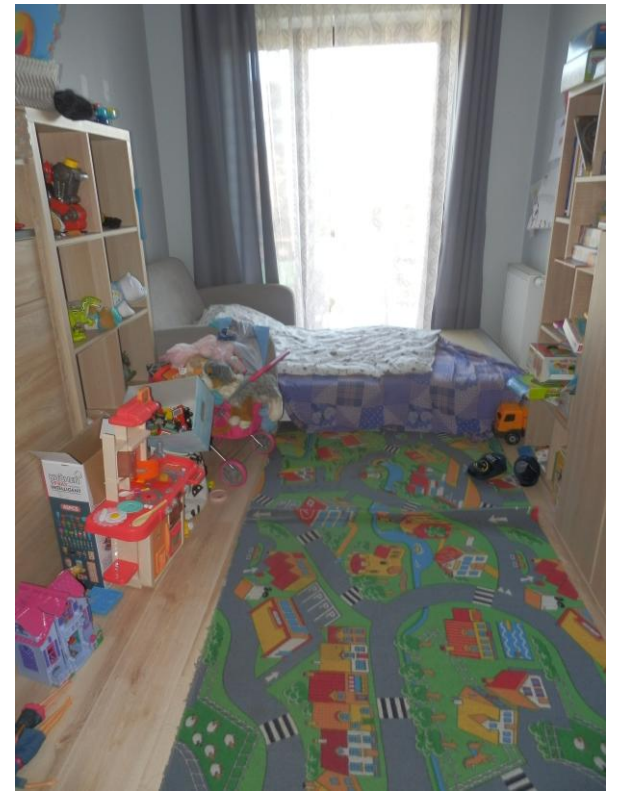
Garderoba: posadzka panele, ściany malowane, sufit malowany.

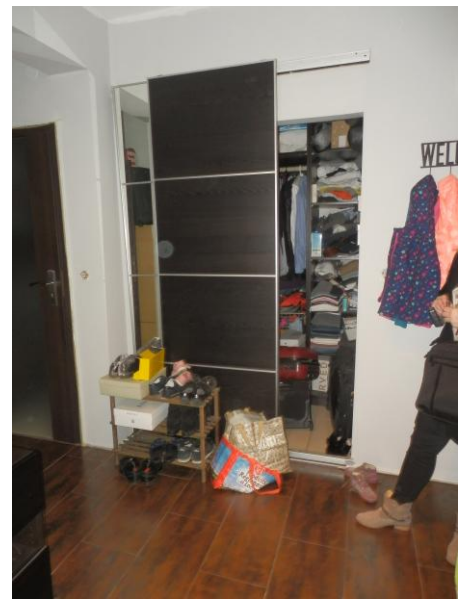
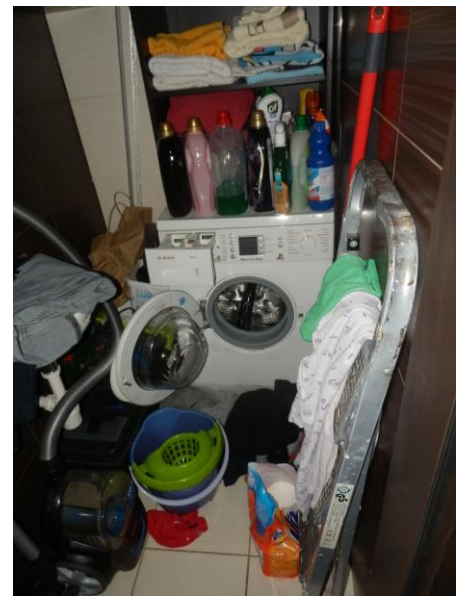
Taras: wykończony płytami betonowymi i żwirem.

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

FOTOGRAFIE LOKALU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ







8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.

Z uwagi na brak możliwości wejścia do lokalu, stosując się do Zarządzenia komornika z dnia 14.10.2024r., wycenę sporządzono w trybie § 1 ust. 1a Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości:

„1a. Komornik może zarządzić dokonanie oględzin nieruchomości w ograniczonym zakresie w przypadku zaistnienia trudnych do przewyższenia przeszkód, w szczególności jeżeli dostęp do nieruchomości wymagałby przełamania zabezpieczeń, a powołany do sporządzenia operatu szacunkowego biegły uzna, że jest w stanie określić wartość nieruchomości, dokonując oględzin w ograniczonym zakresie.”

Z uwagi na to, że biegłemu znany był stan wnętrza budynku, gdyż przeprowadzał w nim wizję w 2021r. - biegły uznał, że może wykonać zarządzenie komornika i dokonać wyceny wartości bez bieżących oględzin wnętrza lokalu. Przyjęto, że stan lokalu nie zmienił się od czasu wizji w 2021r. i przyjęto stan z dnia oględzin w dniu 25.10.2021r.

8.1. Wybór podejścia i metody z uzasadnieniem.

W celu określenia wartości rynkowej samodzielnego lokalu mieszkalnego zastosowano podejście porównawcze - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

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

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

8.2. Opis metody i schemat postępowania.

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

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

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

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

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

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

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Jarosław Czernski – INSTYTUT ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

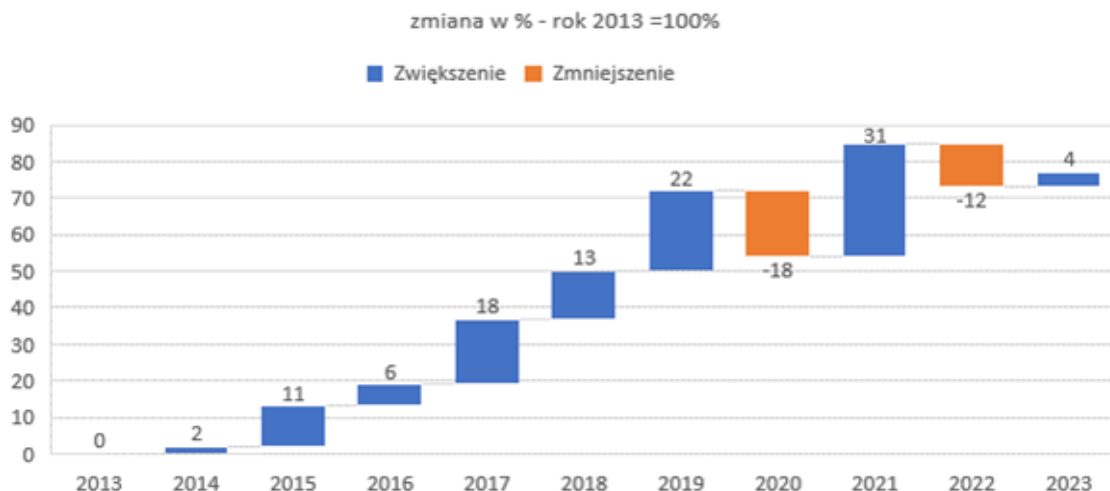
Rok 2023 to drugi rok wojny w Ukrainie, w którym doszedł kolejny negatywny czynnik, inflacji na niespotykanym od wielu lat poziomie - powyżej 16%. Oficjalnie najwyższy pułap inflacji osiągnęła w lutym – 18,4% co odpowiadało inflacji jaka była notowana w latach 1996-1997. Konsekwencją były drogie kredyty. Większe zainteresowanie mieszkaniami wynikało z programu rządowego „bezpieczny kredyt 2%” (BK2%), który spowodował wzrost popytu na mieszkania a w konsekwencji wzrost cen. Rynek nieruchomości zdążył odbić się w 2021r po przejściach z COVID-em, w efekcie czego liczba transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w Krakowie wzrosła w stosunku do poprzedniego roku, w którym lockdown znacznie ograniczył aktywność nabywców. Wzrost pocovidowy w odniesieniu do 2020r. wyniósł aż 31% mimo wyraźnie rosnących cen, które z reguły są czynnikiem zmniejszającym liczbę zawieranych transakcji. To odreagowanie rynku nadal nakręcało obroty jeszcze na początku 2022r, jednak efekty wojny w Ukrainie i rosnąca inflacja w połączeniu z obostrzeniami w polityce kredytowej banków spowodowały wyhamowanie liczby transakcji w 2022r. Rok 2023 z kolei był rokiem niewielkiego odbicia dzięki aktywności związanej z kredytem (BK2%) oraz złagodzeniem rekomendacji S, co wpłynęło na zwiększenie zdolności kredytowej. Niestety gwałtownie rosnące ceny wpłynęły na niewielką zmianę liczby zawieranych transakcji.

Od początku roku 2023 obserwowano wprawdzie systematyczny wzrost wolumenu liczby i kwoty udzielanych kredytów przy czym istotny jest udział kredytu BK2% w III kwartale 2023 r jego udział w liczbie udzielonych kredytów wyniósł ok. 50%

W pierwszym roku pandemii zanotowano wyraźny spadek liczby transakcji. Powodem był lockdown w pierwszej połowie roku. W efekcie ilość transakcji spadła o 18% w stosunku do roku poprzedniego czyli do poziomu z roku 2019 a więc pierwszego roku w którym pojawiły się objawy inflacji i potrzeba inwestorów do lokowania pieniędzy poza systemem bankowym. W 2021r. inflacja zaczęła bić kilkudziesięcioletnie rekordy, co było wyraźnym impulsem do dalszych zakupów inwestycyjnych, stąd na rynku odnotowano przyrosty sprzedaży, przebijając rekordowy 2019 r. o 8%.

Dopiero podniesienie stóp procentowych pod koniec 2021r. i zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów (rekomendacja S) ograniczyły kredyty i zdusiły rynek, doprowadzając do sytuacji w której większość transakcji zawierana była za gotówkę. Wspomniany uścisk bankierów został w 2023 rozluźniony kredytem BK2% co wpłynęło na niewielkie 4% odbicie w stosunku do 2022 r.

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

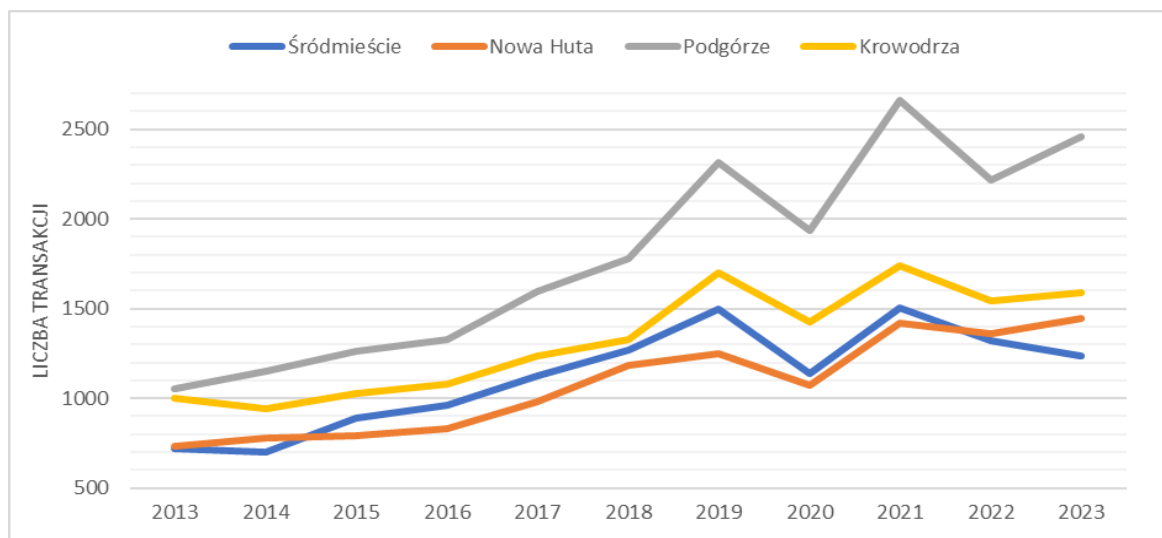


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Jak co roku najwięcej mieszkań na krakowskim rynku wtórnym sprzedanych zostało w największej obszarowo jednostce ewidencyjnej – Podgórze. Kolejne miejsca zajęły Krowodrza, Nowa Huta i Śródmieście. Z uwagi na duże zainteresowanie tanimi lokalami, co było efektem silnie rosnących cen oraz pojawienie się kupujących głównie tanie mieszkania obywateli Ukrainy, ilość transakcji w Nowej Hucie była wyższa niż w Śródmieściu podobnie jak w 2022 r. W Nowej Hucie jako jedynej dzielnicy

zanotowano więcej transakcji niż w rekordowym 2021 r. Dodatkowo należy wspomnieć, że efektywna powierzchnia zabudowy wielorodzinnej w Nowej Hucie i Krowdrzy jest porównywalna. To odpowiednio 36 i 43 km² (powierzchnie z wyłączonymi obszarami, lasów, zabudowy jednorodzinnej i przemysłowej). Dla porównania efektywna powierzchnia zabudowy wielomieszkaniowej Podgórze wynosi niemal 80km².

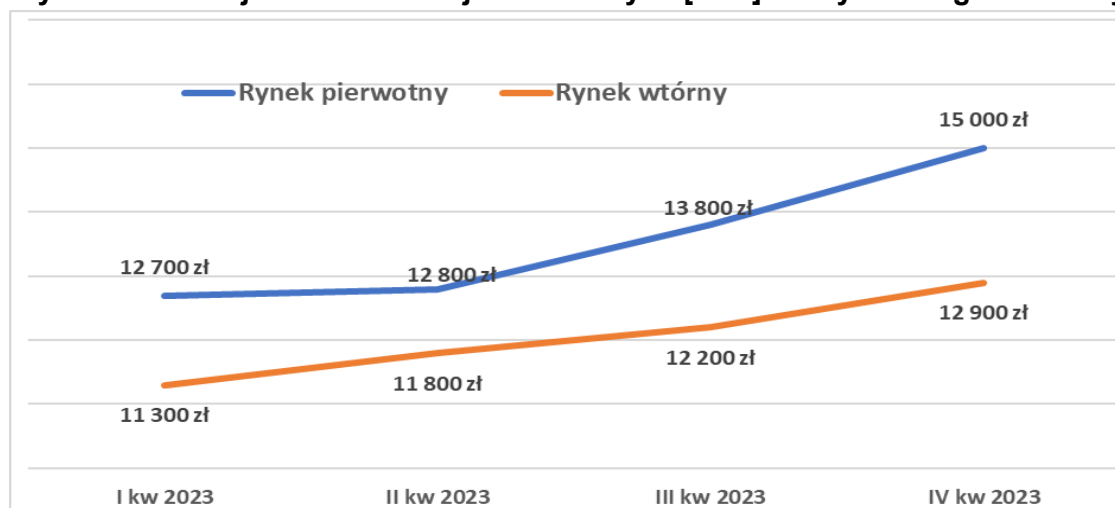
Wykres II. Wolumen transakcji na wtórnym rynku mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Średnie ceny sprzedaży mieszkań były rekordy w 2023r zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym we wszystkich dzielnicach, głównie dlatego, że nadal utrzymywał się wzrost cen działek pod budowę nowych inwestycji oraz materiałów budowlanych i robocizny, co doprowadziło do znacznego wzrostu cen nowych mieszkań za którymi podąża rynek wtórny. Nowym zjawiskiem było zwiększenie rozwarstwienia cenowego pomiędzy rynkiem pierwotnym a wtórnym z uwagi na zmniejszającą się podaż na rynku pierwotnym, w następstwie czego ceny ruszyły w górę znacznie silniej niż na rynku wtórnym. Jako że obydwa rynki stanowią system naczyń połączonych i oddziałują na siebie wzajemnie należy w najbliższym czasie spodziewać się pogoni cenowej rynku wtórnego, czyli dalszych wzrostów.

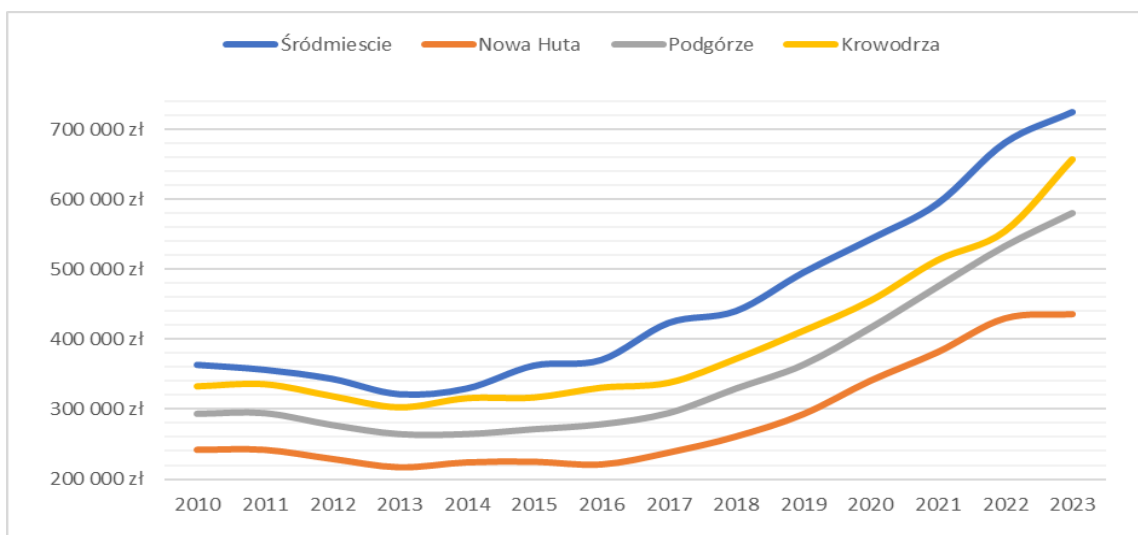
Wykres III. Relacje średnich cen jednostkowych [1m²] w obydwu segmentach rynku



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Warto zaznaczyć, że w 2023 roku średnia cena mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie przekroczyła poziom 605 tys. zł czyli wzrosła 10% r/r

Wykres IV. Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym

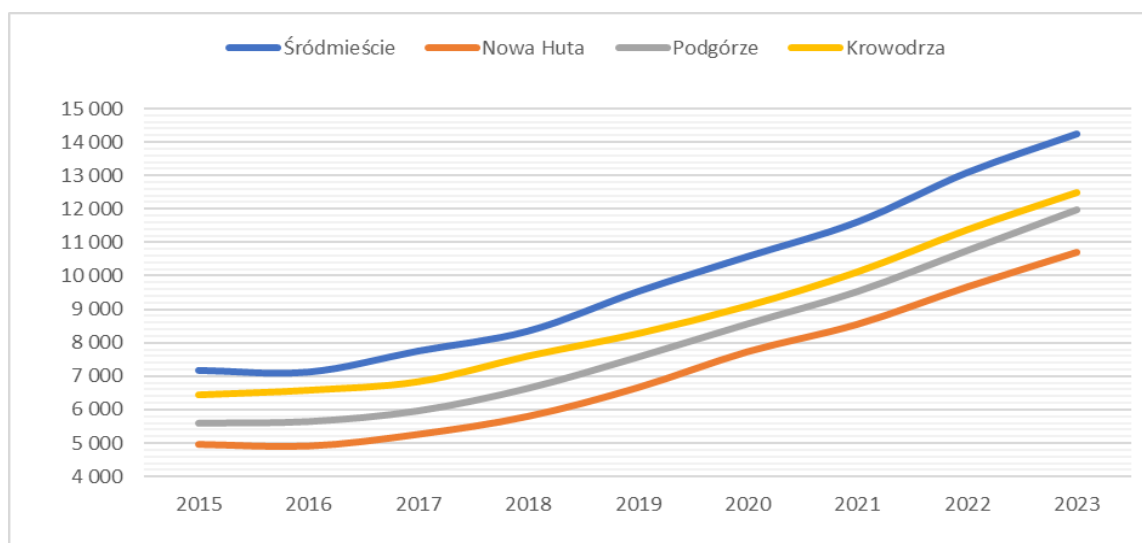


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Atrakcyjność poszczególnych obszarów Krakowa można ocenić po średnich cenach lokali mieszkalnych – najwyższe ceny notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy. Rozrzut wzrostów cen r/r w poszczególnych dzielnicach wyniósł rekordowe 17%. Najwyższy wzrost r/r odnotowano w Krowodrzy – 18,8% w Podgórzu i Śródmieściu odpowiednio 8,8 i 6,5% natomiast najmniej ceny średnie mieszkań r/r zmieniły się w Nowej Hucie – tylko o 1,5%. Tak duże odstawanie Nowej Huty nie jest związane spadkiem cen jednostkowych (m²). Ma to raczej związek z rozkładem powierzchni sprzedawanych mieszkań. Okazało się, że najwięcej mieszkań o powierzchni poniżej 50m² sprzedaje się w Nowej Hucie i pod tym względem przewyższa Podgórze o 8% i Krowodrę o 12%.

W ostatnim roku w Śródmieściu średnia cena jednostkowa (zł/m²) była wyraźnie wyższa ale już przeciętna powierzchnia sprzedanego mieszkania najwyższa była w Krowodrzy.

Wykres V. Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

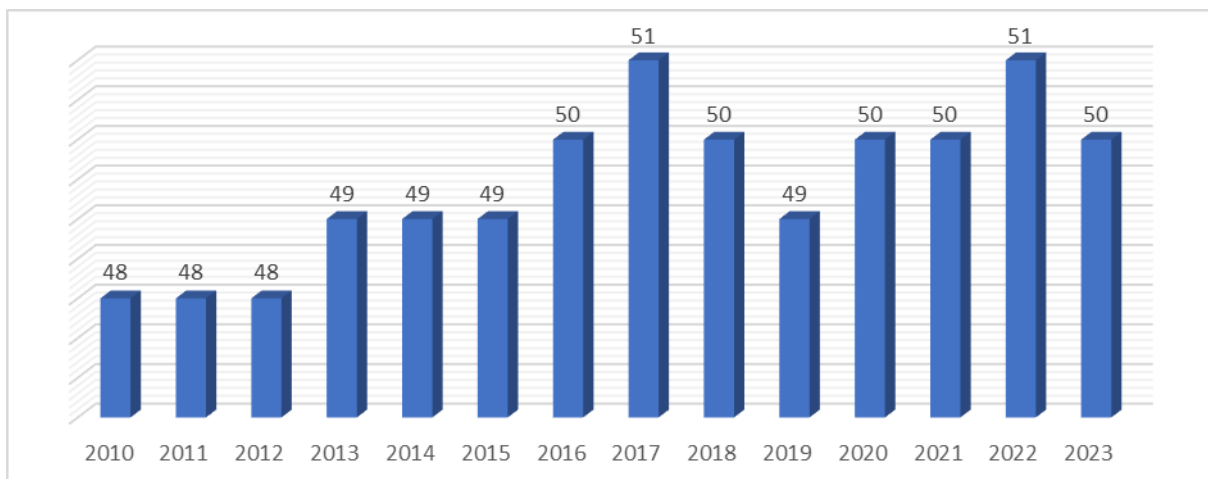


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Obszary, które położone są blisko centrum charakteryzują się najwyższymi cenami w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej. Przoduje Stare Miasto oraz Krowodrza i Zwierzyniec z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo ścisłego centrum. Coraz bardziej doceniane są również Dębники i Stare Podgórze – a w szczególności obszary położone w sąsiedztwie rzeki Wisły oraz w rejonie os. Podwawelskiego. Najniższe ceny średnie na obszarze miasta notowane są w Bieżanowie-Prokocimiu i na Wzgórzach Krzesławickich.

Na rynku wtórnym, podobnie jak w poprzednich latach, handlowano głównie małymi mieszkaniami. Łącznie, dla całego miasta, średnia powierzchnia nabywanego na rynku wtórnym lokalu, w 2023 wyniosła 50 m² czyli podobnie jak w latach 2020-2021.

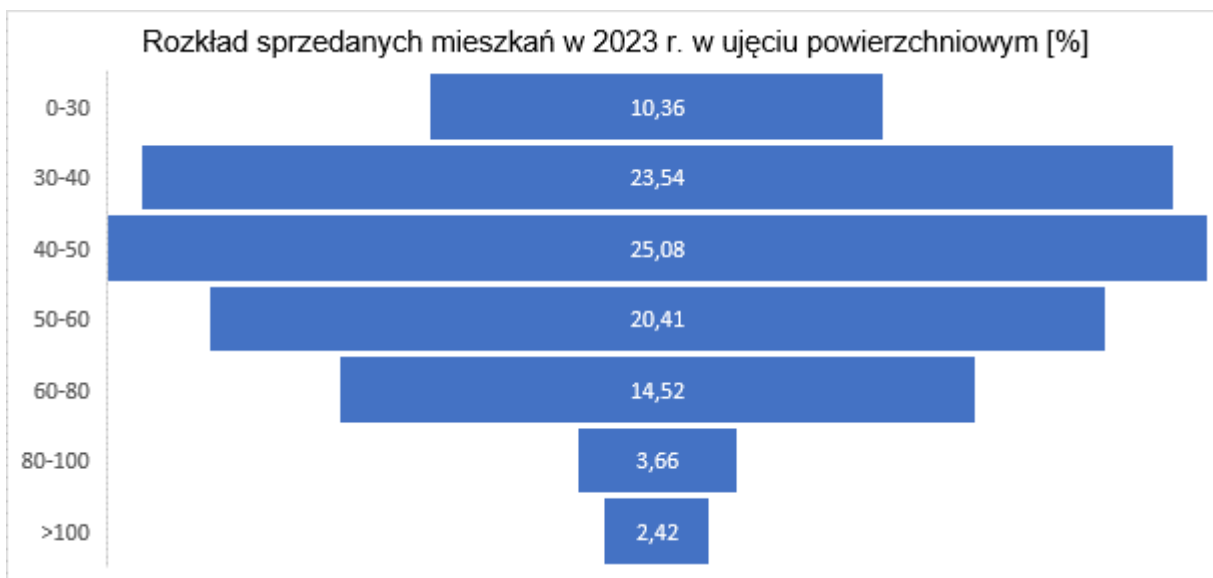
Wykres VI. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w Krakowie



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W okresie ostatnich 4 lat proporcje są niemal identyczne. Transakcje lokalami o powierzchni powyżej 100 m² stanowiły niespełna 2,5% wszystkich transakcji, a sprzedaż lokali poniżej 30 m² to ok. 10% całości rynku. Najwięcej sprzedawanych mieszkań jest w przedziale od 40 – 50 m² - to 25% wszystkich transakcji. Niemal 50% sprzedawanych mieszkań zawiera się w przedziale od 30 do 60 m².

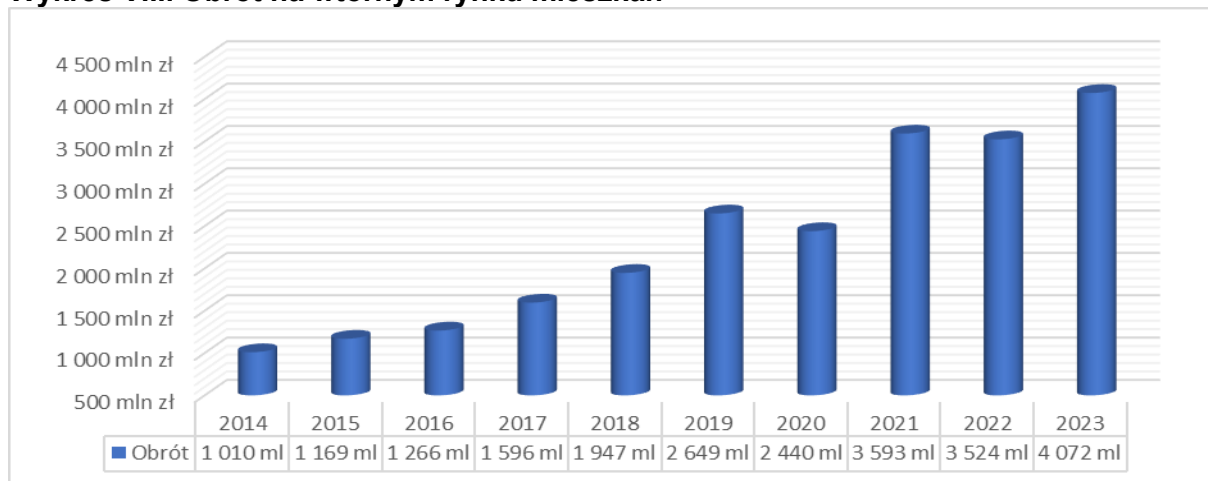
Wykres VII. Rozkład powierzchni mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

Zwraca uwagę przewaga mieszkań w przedziale 60-80 m² (14,5%) nad mieszkaniami poniżej 30m² (10,4%). Ciekawą obserwacją może być porównanie liczby sprzedanych w Krakowie domów jednorodzinnych do liczby sprzedanych mieszkań o powierzchni ponad 100 m². Ta proporcja układa się 2:1 na korzyść sprzedawanych domów.

Rok 2023 był rokiem w którym zanotowano rekordowy poziom obrotów, który przekroczył poziom 4mlrd zł. Wynika to zarówno ze wzrostu ilości sprzedanych mieszkań i wyraźnego wzrostu ich cen.

Wykres VIII. Obrót na wtórnym rynku mieszkań

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Wnioski

2023 rok był rokiem dalszego wzrostu cen lokali. Lekkie odbicie jeśli chodzi o ilość transakcji wynikało z programu kredyt BK2%. Przez brak wystarczającej podaży na rynku pierwotnym wzrosło zainteresowanie rynkiem wtórnym. Zwiększyła się też akcja kredytowa w stosunku do poprzedniego roku. Problemy rynku pierwotnego to przede wszystkim wzrost kosztów budowy i zmniejszenie dostępnych terenów co powoduje wyhamowanie ilości realizowanych inwestycji.

W pierwszym półroczu 2024 roku na rynku wtórny mieszkań w Krakowie nadal obserwowano dalszą aprecjacją cen lokali mieszkalnych. W drugim półroczu ceny są stabilne.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.***10.1. Określenie rynku lokalnego.***

Wybór rynku lokalnego do analizy:

Rodzaj rynku: lokale jako przedmiot prawa własności o powierzchniach od ok45m2 do ok. 75m2 w budynkach z obecnego wieku

Obszar rynku: Kraków, dzielnica Podgórze, obręb 29

Okres badania cen: lata 2023 - 2024

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

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych.

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

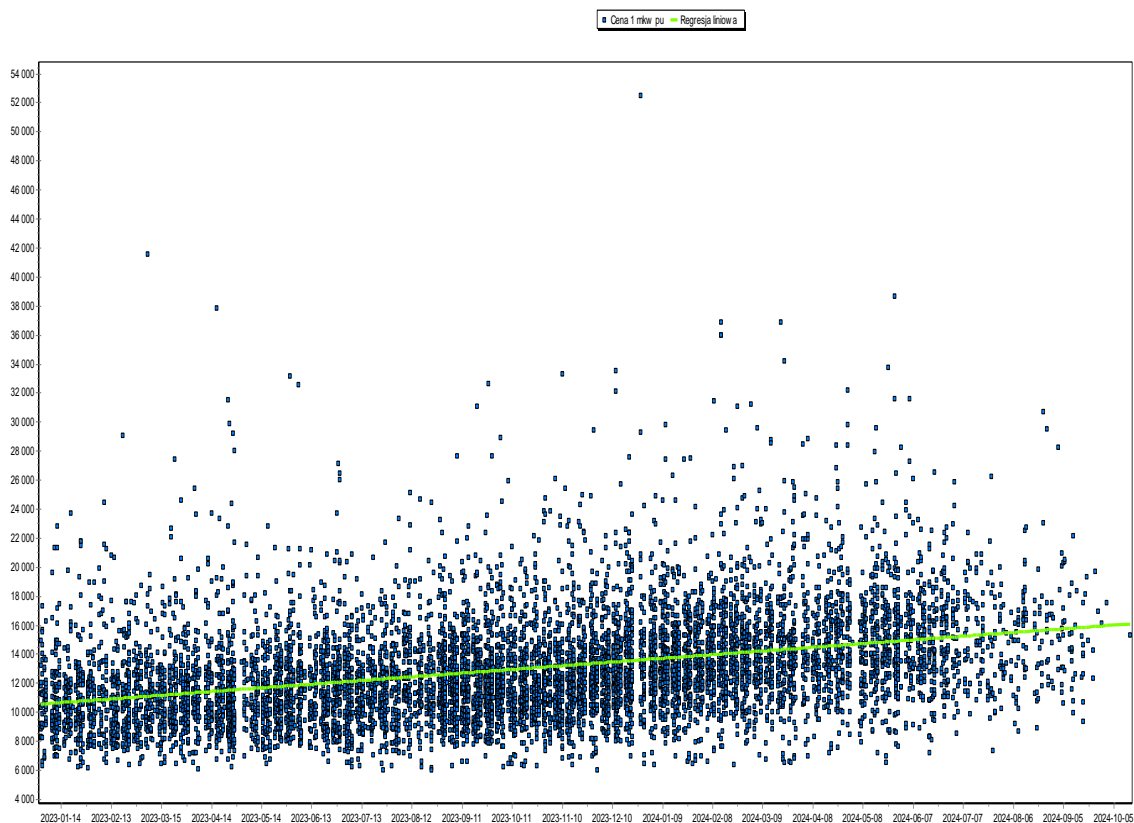
Dokonano również analizy wiarygodności cen, odrzucając ceny nie spełniające definicji „ceny rynkowej” (strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji, zaniżone ceny, itp.).

Spośród posiadanej obszernej bazy danych wybrano reprezentatywną próbę transakcji rynkowych

10.2. Analiza trendu - zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu

W celu uwzględnienia wpływu czasu, jaki upłynął od daty zawarcia transakcji nieruchomości porównawczych a datą wyceny nieruchomości szacowanej skorygowano ceny transakcyjne o roczny wskaźnik zmiany cen.

Poniżej przedstawiono wykres trendu czasowego cen jednostkowych mieszkań z rynku wtórnego w Krakowie sprzedanych w latach 2023-2024r.



PRÓBKA WYSELEKCJONOWANA: 9.020 transakcji
 RODZAJ RYNKU: lokale mieszkalne, rynek wtórny
 BADANY OBSZAR: miasto Kraków
 OKRES: 2023-2024
 SZEREGI CZASOWE: niepogrupowane

WNIOSEK: ceny jednostkowe mieszkań w analizowanym okresie wzrosły.

Trend wzrostu wyniósł ok. +10%. **Przyjęto zatem trend cenowy na poziomie + 20%**

10.3. Transakcje porównawcze.

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

Lp	Data transakcji	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Ulica	Cena	Pu lokalu [m ²]	Cena 1m ²	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena 1m ² pu	Kondygnacja	Nr AN
1	23.05.2024	Podgórze	29	Wielicka	1 030 590 zł	68,07	15 140,16 zł	20%	16 375,29 zł	1	1294/2024
2	12.04.2024	Podgórze	29	Jerozolimska	1 300 000 zł	75,69	17 175,32 zł	20%	18 960,86 zł	4	1502/2024
3	18.03.2024	Podgórze	29	Wielicka	800 000 zł	60,83	13 151,41 zł	20%	14 701,06 zł	5	956/2024
4	13.03.2024	Podgórze	29	Wielicka	1 170 000 zł	71,16	16 441,82 zł	20%	18 425,15 zł	4	883/2024
5	21.02.2024	Podgórze	29	Jerozolimska	699 000 zł	45,71	15 292,06 zł	20%	17 317,40 zł	7	3211/2024
6	05.02.2024	Podgórze	29	Jerozolimska	850 000 zł	57,07	14 893,99 zł	20%	17 001,95 zł	2	1116/2024
7	29.12.2023	Podgórze	29	Jerozolimska	920 000 zł	51,13	17 993,35 zł	20%	20 933,57 zł	7	20910/2023
8	21.12.2023	Podgórze	29	Jerozolimska	700 000 zł	46,18	15 158,08 zł	20%	17 705,61 zł	2	5790/2023
9	12.12.2023	Podgórze	29	Wielicka	950 000 zł	63,17	15 038,78 zł	20%	17 645,42 zł	2	1681/2023
10	03.11.2023	Podgórze	29	Wielicka	700 000 zł	48,67	14 382,58 zł	20%	17 207,44 zł	4	2579/2023
11	28.09.2023	Podgórze	29	Wielicka	800 000 zł	60,17	13 295,66 zł	20%	16 195,68 zł	4	14335/2023
12	04.09.2023	Podgórze	29	Wielicka	625 000 zł	47,18	13 247,14 zł	20%	16 331,19 zł	7	6334/2023
13	01.09.2023	Podgórze	29	Wielicka	800 000 zł	57,85	13 828,87 zł	20%	17 073,92 zł	4	4712/2023
14	17.08.2023	Podgórze	29	Wielicka	580 000 zł	48,92	11 856,09 zł	20%	14 748,30 zł	3	4607/2023
15	08.08.2023	Podgórze	29	Wielicka	950 000 zł	56,47	16 823,09 zł	20%	21 021,26 zł	4	4330/2023
16	03.07.2023	Podgórze	29	Wielicka	550 000 zł	49,09	11 203,91 zł	20%	14 253,85 zł	1	1318/2023
17	27.04.2023	Podgórze	29	Wielicka	860 000 zł	54,45	15 794,31 zł	20%	20 777,72 zł	1	4418/2023
18	25.04.2023	Podgórze	29	Wielicka	587 000 zł	47,78	12 285,48 zł	20%	16 177,94 zł	3	2157/2023
19	12.04.2023	Podgórze	29	Jerozolimska	700 000 zł	47,07	14 871,47 zł	20%	19 710,84 zł	2	340/2023
20	24.03.2023	Podgórze	29	Wielicka	725 000 zł	71,81	10 096,09 zł	20%	13 509,09 zł	4	1628/2023
21	03.03.2023	Podgórze	29	Wielicka	610 000 zł	45,29	13 468,76 zł	20%	18 211,94 zł	3	1291/2023
22	03.02.2023	Podgórze	29	Wielicka	590 000 zł	53,61	11 005,41 zł	20%	15 090,69 zł	2	525/2023
23	04.01.2023	Podgórze	29	Jerozolimska	635 000 zł	46,28	13 720,83 zł	20%	19 098,15 zł	5	19/2023

Przyjęty zakres poprawek kwotowych:

Cena średnia	17 324,97
Cena max	21 021,26
Cena min	15 358,00

śr(max-min)	18 190	asymetria	1,05
Cmax-Cmin	-5 663	Gg	0,886
		Gd	1,213

10.4. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych i określenie ich wag.

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

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

Lp.	Atrybut (cecha rynkowa)	Analiza wagi cechy rynkowej:	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe (waga cechy)
1.	Stan techniczny	Czym lepszy stan techniczny lokalu tym droższa nieruchomość, lokale wymagające znacznych nakładów i modernizacji są tańsze,	20%
2.	Wielkość lokalu	Czym większa powierzchnia tym gorzej sprzedawana - musi być dłużej eksponowana na rynku	20%
3.	Lokalizacja	Mieszkania położone w budynkach położonych przy ruchliwych ulicach są tańsze, najdroższe w otoczeniu zieleni lub parków	10%
4.	Budynek - charakterystyka	Lokale w wysokich budynkach wielkogabarytowych są tańsze	10%
5.	Przynależności	Przynależne miejsca postojowe, tarasy, piwnice - podnoszą cenę lokalu	25%
6.	Położenie w budynku (piętro)	preferowane piętro I lub II w budynkach niskich, bez windy parter i najwyższe – najtańsze. W budynkach wysokich podobnie parter najtańszy	15%
Razem			100%

Cecha porównawcza	Wartości, jakie może przyjąć cecha			Waga cechy
lokalizacja	dobra	////////	słaba	10%
rodzaj budynku	niski apartamentowy	////////	wielkogabarytowy	10%
położenie w budynku	I-II piętro	przeciętne	parter, poddasze	15%
stan techniczny	bardzo dobry	////////	przeciętny	20%
przynależności	dwa lub więcej miejsca postojowe	taras, miejsce postojowe, obszerna piwnica	brak	20%
wielkość lokalu	mała<55m2	55>średnia>65	duża>65m2	20%
				100%

10.6. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i o cenie maksymalnej.

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

	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Data transakcji	24.03.2023	08.08.2023
Nr Aktu Notarialnego	1628/2023	4330/2023
1 Stan techniczny	Do bieżącej konserwacji	Bardzo dobry
2 Powierzchnia użytkowa	71,81m ²	56,47m ²
3 Lokalizacja	Kraków- Podgórze, ul. Wielicka	Kraków- Podgórze, ul. Wielicka
4 Budynek - charakterystyka	Budynek średniej intensywności, 5-cio piętrowy z obecnego wieku	Budynek apartamentowy, niskiej intensywności, 3 piętrowy z obecnego wieku
5 Piętro	3 piętro	3 piętro
6 Otoczenie	w sąsiedztwie budynki mieszkalne wielorodzinne, tereny przemysłowe.	W sąsiedztwie budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie osiedlowej, tereny zielone
7 Funkcjonalność	4 pokoje, aneks kuchenny, łazienka z WC, przedpokój. Lokal posiada balkon	3 pokoje, aneks kuchenny, łazienka z WC, przedpokój. Lokal posiada balkon. Do lokalu przynależą dwa miejsca postojowe w garażu podziemnym.

10.7. Analiza porównawcza.

Przyjęte wagi oraz zakres poprawek dla poszczególnych cech porównawczych:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników	Ilość ocen cech	Oceny cech
			4	5	6			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			Ud	Uśr	Ug	Ui	n	1÷n
1	Wielkość lokalu	20%	0,177	0,200	0,243	0,200	3	2
2	Położenie w budynku	15%	0,133	0,150	0,182	0,182	3	3
3	Stan techniczny	20%	0,177	0,200	0,243	0,243	2	2
4	Przynależności	25%	0,222	0,250	0,303	0,250	3	2
5	Rodzaj budynku	10%	0,089	0,100	0,121	0,121	2	2
6	Lokalizacja	10%	0,089	0,100	0,121	0,089	2	1
	Suma	100%	0,886	1,000	1,213	1,085		

Cena średnia 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu: 17 325 zł/m2

Wartość rynkowa 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu: 18 792 zł/m2

Wartość lokalu o powierzchni użytkowej: 60,08 wynosi: 1 129 023 zł

Wartość po zaokrągleniu wynosi: 1 130 000 zł

10.8. Wynik analizy.

Wartość rynkowa nieruchomości:	1.130.000 zł
Wartość 1/2 cz. nieruchomości:	565.000 zł

11. WNIOSKI I ZESTAWIENIE KOŃCOWE.

W operacie szacunkowym określono **wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym, gdzie zastosowano metodę korygowania ceny średniej**. W podejściu porównawczym wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości podobnych.

Podejściem bezpośrednio bazującym na zdarzeniach rynkowych, uwzględniającym główne preferencje kupujących i aktualną sytuację na rynku nieruchomości jest podejście porównawcze. Wartość nieruchomości szacowanej mieści się w przedziale cen uzyskanych za nieruchomości podobne. Dlatego wartość nieruchomości oszacowana w tym podejściu odpowiada jej aktualnej wartości rynkowej i stanowi wynik niniejszego operatu szacunkowego.

Dla szacowanej nieruchomości wykreowano lokalny rynek nieruchomości, przeanalizowano i przyjęto główne atrybuty rynkowe kształtujące ceny na tym rynku oraz przeprowadzono szczegółową analizę poprawek z tytułu różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomościami podobnymi a nieruchomością szacowaną. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości mieści się w przedziale cen rynkowych z uwzględnieniem trendu cenowego występującego na lokalnym rynku nieruchomości.

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

565 000 zł

Słownie: pięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 26.10.2024 r.