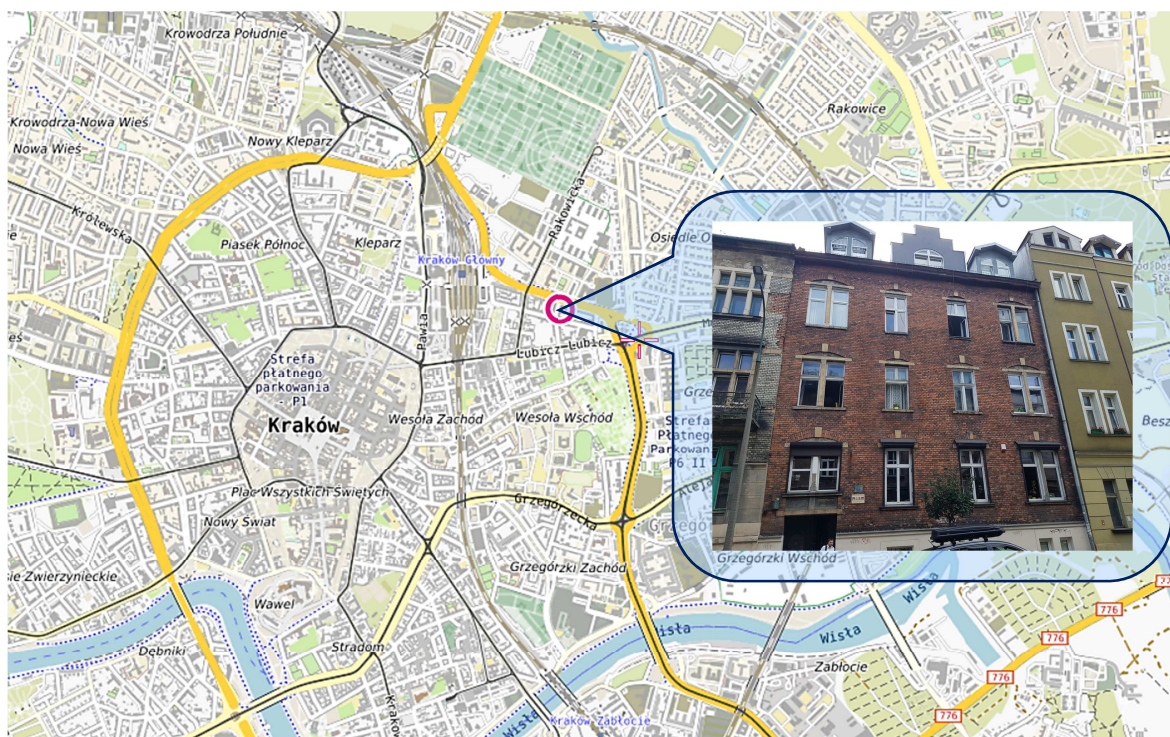




OPINIA

**określająca wartość rynkową prawa własności nieruchomości
lokalowej – tj. lokalu mieszkalnego nr 6 położonego
w Krakowie-Śródmieściu przy ul. Ariańskiej 15.**

**Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy dla Krakowa-
Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00344869/7**

WŁAŚCICIEL:

Piotr Mirosław Horodyski, s. Zygmunta i Bogny, udział 1/1

AUTOR:

Kraków, 10 stycznia 2019 r.

WYCIĄG Z OPINII

RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny
ADRES	Kraków, ul. Ariańska 15/6
OBREB	Nr 50 Śródmieście
RODZAJ WYCENIANYCH PRAW	Prawo własności
KSIĘGA WIECZYSTA	KR1P/00344869/7
OKREŚLENIE OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI	Piotr Mirosław Horodyski, s. Zygmunta i Bogny, udział 1/1

OBCIĄŻENIA

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej określono w stanie wolnym od obciążeń prawnych i majątkowych (badanie KW przeprowadzono dnia 10.01.2019 r.)

Dział III 1. Ostrzeżenie: wszczęcie egzekucji z nieruchomości do sygn.akt KM 833/15 przeciwko dłużnikowi Piotrowi Horodyskiemu z wniosku niżej wym. wierzyciela: Bank Polska Kasa Opieki S.A. Terenowy Zespół Windykacji Detalicznej w Krakowie, siedziba Kraków. Inny wpis: przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. akt KM 531/16 prowadzonego przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Karolinę dziedzic przeciwko dłużnikowi Piotrowi Horodyskiemu. Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa.

Dział IV 1. Hipoteka umowna zwykła na kwotę 56 150,00 CHF. Rodzaj odsetek: zmienne. Wierzytelność: kredyt. Termin zapłaty: 2025-11-20. Wierzyciel hipoteczny: Bank Polski Kasa Opieki Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa, REGON: 00001020500000. Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 28 900 CHF. Rodzaj odsetek: zmienne. Wierzytelność: odsetki oraz koszty banku. Termin zapłaty: 2025-11-20. Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa.

KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI

STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY LOKALU MIESZKALNEGO:

Kondygnacja: **2 (I piętro)**

Powierzchnia lokalu: **30,67 m²**

Pomieszczenia: **pokój, kuchnia i łazienka**

Pomieszczenie przynależne: **część korytarza o pow.3,25 m²**

FUNKCJONALNOŚĆ

Wejście do mieszkania z klatki schodowej poprzez wydzielony korytarz, który stanowi części wspólne dla lokali mieszkalnych nr 5, 6 i 7. Z korytarza wejście do lokalu do węższej części pomieszczenia kuchni (przedpokoju). Z części wejściowej kuchni dostępna jest łazienka. Z właściwej części przechodniej kuchni dostępny jest pokój (kuchnia i pokój w układzie amfiladowym).

STAN TECHNICZNY I STANDARD WYKOŃCZENIA

Podłogi: w kuchni – linoleum, w pokoju – parkiet (wymagający renowacji), w łazience – linoleum, w obrębie korytarza płytki ceramiczne (miejscowe ubytki)

Ściany: w zależności od przeznaczenia: powłoki olejne (lamperia), powłoki emulsyjne (w wielu miejscach złuszczenia, odspojenia, zabrudzenia i spękania)

Stolarka okienna: starego typu – skrzynkowa drewniana wymagająca renowacji (wąskie okno w łazience)

Stolarka drzwiowa: wejściowe – wzmocnione, wewnętrzne – starego typu, pełne,

Jako źródło ogrzewania służy piec kaflowy z elektrycznym wkładem grzejnym.

W łazience znajduje się bojler elektryczny – źródło ciepłej wody użytkowej.

Lokal na dzień oględzin zamieszkały, w niskim stanie technicznym i standardzie.

Lokal wymaga kompleksowych prac remontowo-modernizacyjnych.

Możliwość i warunki dalszego wykorzystania

Sposób użytkowania, jako mieszkalny jest optymalny dla wyznaczonej funkcji podstawowej i zgodny jest z pierwotnym przeznaczeniem lokalu pod warunkiem przeprowadzenia gruntownego remontu.

CEL WYCENY:	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego wg stanu na dzień oględzin dla potrzeb prowadzonego postępowania komorniczego (sygn. akt Km 833/15)
--------------------	--

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie przy ul. Ariańskiej 15/6 wynosi:

253 469 zł

Słownie: dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt dziewięć złotych

DATA, na którą określono wartość nieruchomości (POZIOM CEN):	10 stycznia 2019 r.
DATA, na którą określono STAN nieruchomości :	12 grudnia 2018 r.

AUTOR:

DATA SPORZĄDZENIA OPINII	10 stycznia 2019 r.
---------------------------------	----------------------------

Spis Treści

1. CZĘŚĆ OGÓLNA	4
1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.2. CEL WYCENY	4
1.3. PODSTAWY WYCENY	4
1.3.1. PODSTAWY FORMALNE	4
1.3.2. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE.....	5
1.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
1.5. LITERATURA	5
1.6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY	5
2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	6
2.1. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
2.1.1. STAN PRAW	6
1.2. STAN RZECZY.....	7
3. WYCENA.....	15
3.1. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKCIE PODSTAW PRAWNYCH	15
3.2. METODOLOGIA WYCENY – WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	18
3.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	20
3.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – LOKALU MIESZKALNEGO	27
3.4.1. OKREŚLENIE TRENDU CENOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO I OKREŚLENIE PRZEDZIAŁU CENOWEGO	27
3.4.2. USTALENIE RODZAJU I LICZBY CECH RYNKOWYCH I OKREŚLENIE ICH WAG.	30
3.4.2.1. METODYKA.....	30
3.4.2.2. OCENA WAG CECH RYNKOWYCH.....	32
3.4.3. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.	33
3.4.4. ANALIZA PORÓWNAWCZA – AUTORSKA.....	33
4. WYNIK KOŃCOWY.....	34
5. KLAUZULE.....	35
6. ZAŁĄCZNIKI.....	35
7. DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA	36

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 6 położony w Krakowie – Śródmieściu, przy ul. Ariańskiej 15.

Lokal mieszkalny położony na drugiej kondygnacji (I piętrze) budynku, składa się z pokoju, kuchni, łazienki, części korytarza.

Powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 30,67* m². Do lokalu przynależy część korytarza o powierzchni 3,25** m². Łączna powierzchnia lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego wynosi 33,92 m².

** powierzchnia łączna lokalu i pomieszczenia przynależnego wg księgi wieczystej wynosi 33,92 m², która pomniejszona o powierzchnię pomieszczenia przynależnego daje przyjętą do obliczeń powierzchnię 30,67 m².*

*** wg aktu notarialnego Repertorium A Nr 15889/2005 z dn. 14 grudnia 2005 r.: (...) do lokalu przynależy część – o powierzchni 3,25 m²- korytarza, w ten sposób, że lokal ten stanowić będzie przedmiot odrębnej własności, a z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 39/1000 części (to jest 117/3000 części) we współwłasności nieruchomości, z której ten lokal został wydzielony, nie służących do wyłącznego użytku właścicielom poszczególnych lokali oraz we własności działki nr 41 obszaru 435 m² objętej Kw Nr KR1P/00266407/0 (...)*

Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w 117/3000 częściach.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00344869/7.

Zakresem opracowania objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej szczegółowo opisanej powyżej wraz ze wszystkimi częściami składowymi.

1.2. CEL WYCENY

Celem niniejszej opinii jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie-Śródmieściu przy ul. Ariańskiej 15/6 wraz ze wszystkimi częściami składowymi - dla **potrzeb prowadzonego postępowania komorniczego (sygn. akt Km 833/15)**, wg stanu na dzień wizji lokalnej oraz poziomu cen na miesiąc wyceny.

1.3. PODSTAWY WYCENY

1.3.1. PODSTAWY FORMALNE

Podstawę formalną stanowi postanowienie o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości, wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieścia – Karolinę Dziedzic.

1.3.2. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

1. Ustawa Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. 2018 r. poz. 1025, tekst jednolity z dn. 10 maja 2018 r.)
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Dz. U. 2018 poz. 121, tekst jednolity z dn. 14 grudnia 2017 r.)
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 ze zmianami. Zmiana w Dz. U. Nr 165 poz. 985 z 2011r. Tekst ujednolicony).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388, tekst ujednolicony: opracowano na podstawie: tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 716).
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733, tekst ujednolicony: opracowano na podstawie: tj. Dz. U. 2018 r., poz. 1234)
6. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982 Nr 19 poz. 147, tekst ujednolicony opracowano na podstawie: tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1007, z 2018 r. poz. 106, 431, 1009).

1.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Badanie KW nr KR1P/00344869/7 przeprowadzone dnia 10.01.2019 r.,
- Postanowienie o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości, wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieścia – Karolinę Dziedzic,
- Akt notarialny Repertorium A Nr 15889/2005 – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży,
- Projekt wydzielenia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 10 z sierpnia 2000r.
- Akty prawne Gminy dotyczące planowania przestrzennego,
- Analiza cen transakcyjnych nieruchomości na podstawie dostępnych aktów notarialnych na terenie Gminy
- Dokumentacja fotograficzna.
- Własna baza danych, informacje z czasopism specjalistycznych i stron www,
- Analiza ofert biur pośrednictwa nieruchomości, informacji uzyskanych z biur notarialnych, banków, urzędów i deweloperów.

1.5. LITERATURA

- M. Prystupa – *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań*. PFSRM Warszawa 2003r.,
- E.Maczyńska, M.Prystupa, K.Rygiel – *Ile jest warta nieruchomość*. POLTEXT Warszawa 2004r.

1.6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

Data sporządzenia wyceny:	10 stycznia 2019 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	10 stycznia 2019 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	12 grudnia 2018 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	12 grudnia 2018 r.

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

2.1. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1.1. STAN PRAW

Stan prawny nieruchomości lokalowej określono na podstawie badania księgi wieczystej KR1P/00344869/7 przeprowadzonego dnia 10 stycznia 2019 r.:

KR1P/00344869/7

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I - O oznaczenie nieruchomości

Województwo: Małopolskie
Powiat: M. Kraków
Gmina: Kraków M.
Miejscowość: Kraków
Ulica: Ariańska
Nr budynku: 15
Nr lokalu: 6
Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny
Opis lokalu: pokój, kuchnia, łazienka.
Opis pomieszczeń przynależnych: część korytarza
Kondygnacja: 2,0
Przyłączenie - nr księgi wieczystej: KR1P/00344869/7
Odrębność: tak
Obszar: 33,9200 m²

Dział I - Spis praw związanych z własnością

Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w 117/3000 części.

Nr księgi wieczystej: KR1P / 00266407 / 0

Nr udziału w prawie: 19

Dział II - własność

Piotr Mirosław Horodyski, s. Zygmunta i Bogny, udział 1/1

Dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia

Ostrzeżenie: wszczęcie egzekucji z nieruchomości do sygn.akt KM 833/15 przeciwko dłużnikowi Piotrowi Horodyskiemu z wniosku niżej wym. wierzyciela:
Bank Polska Kasa Opieki S.A. Terenowy Zespół Windykacji Detalicznej w Krakowie, siedziba Kraków.

Inny wpis: przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. akt KM 531/16 prowadzonego przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Karolinę dziedzic przeciwko dłużnikowi Piotrowi Horodyskiemu.

Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa

Dział IV – hipoteka

Hipoteka umowna zwykła na kwotę 56 150,00 CHF

Rodzaj odsetek: zmienne

Wierzytelność: kredyt

Termin zapłaty: 2025-11-20

Wierzyciel hipoteczny: Bank Polski Kasa Opieki Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa,
REGON: 00001020500000

Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 28 900,00 CHF

Rodzaj odsetek: zmienne

Wierzytelność: odsetki oraz koszty banku

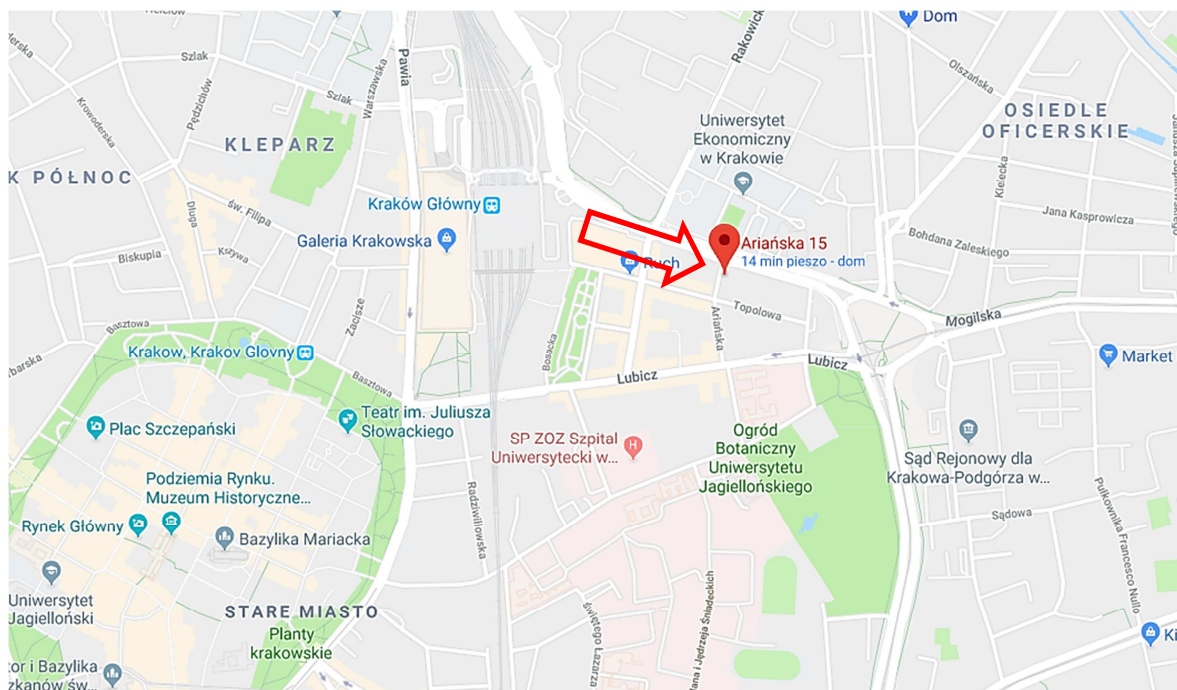
Termin zapłaty: 2025-11-20

Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa.

**Wartość rynkową nieruchomości określono w stanie wolnym od obciążeń
prawnych i majątkowych.**

1.2. STAN RZECZY

*Szczegółowych ustaleń stanu lokalu mieszkalnego dokonano podczas wizji
lokalnej przeprowadzonej w dniu 12 grudnia 2018 r.*

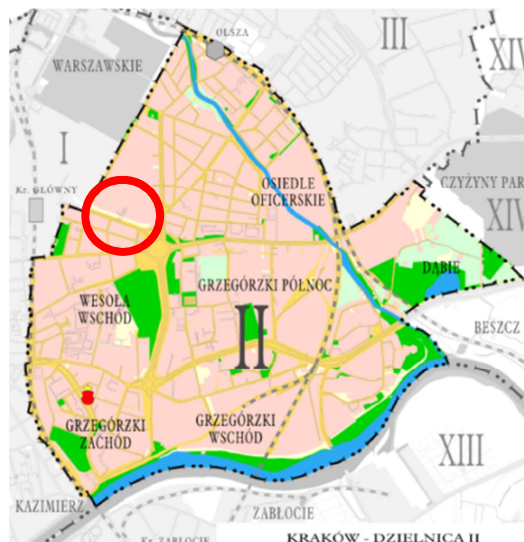
► POŁOŻENIE, LOKALIZACJA I DOSTĘPNOŚĆ:

Lokalizacja nieruchomości i otoczenie:

Nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej części miasta, w strefie zabudowy przedwojennej, w dawnej dzielnicy katastralnej Wesoła na północny-wschód od krakowskiego Rynku Głównego, przy ul. Ariańskiej.

Położenie budynku na planie Dzielnicy II

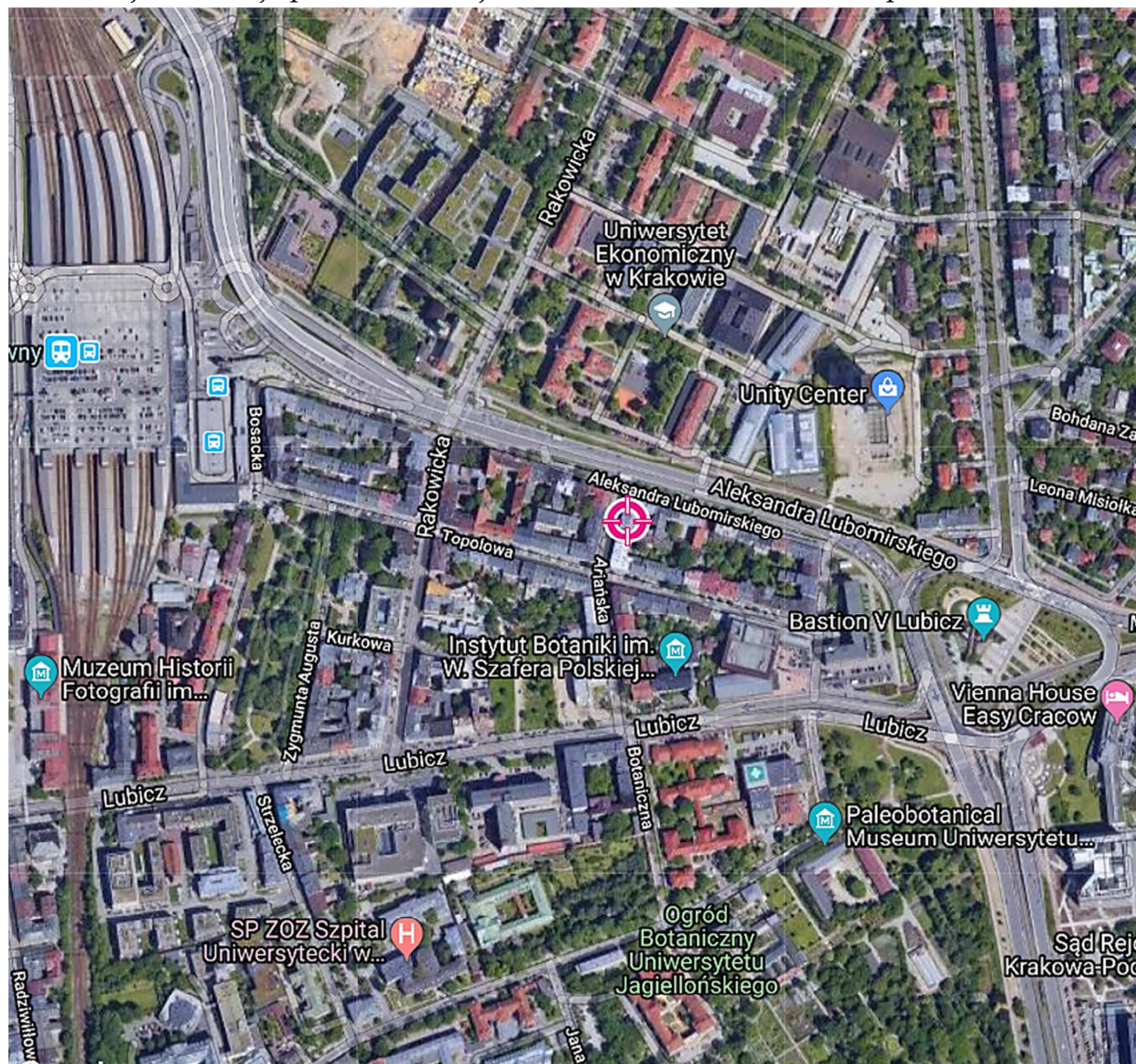
Położenie Dzielnicy II na planie Krakowa



Krótki rys historyczny dzielnicy:

Wesoła - obszar Krakowa położony na wschód od Starego Miasta i na zachód od historycznych Grzegórzek. Wesoła powstała w 1639 jako jurydyka szlachecka Katarzyny z Ostrogskich Zamoyskiej. Później przeszła na własność Janusza Wiśniowieckiego, a pod koniec XVII wieku trafiła w ręce Radziwiłłów. Od tego czasu nosiła również nazwę Radziwiłłowska. Do czasów dzisiejszych przetrwała jednak pod nazwą Wesoła. Pamiątką po dawnych właścicielach jest nazwa ulicy Radziwiłłowskiej.

Poniżej lokalizacja przedmiotowej nieruchomości – widok z lotu ptaka.



Na Wesolej znajduje się kilka zabytkowych kościołów, zabudowań i ogrodów; kościół św. Mikołaja – jeden z najstarszych kościołów Krakowa, wzmiankowany już na początku XI wieku, kościół jezuitów przy ul. Kopernika (1909-1921), pokarmelicki kościół Niepokalanego Poczęcia NMP, znany obecnie jako kościół św. Łazarza, obecny kościół Niepokalanego Poczęcia NMP wraz z zespołem klasztornym oo. Karmelitów Bosych przy ul. Rakowickiej, kościół św. Teresy wraz z zespołem klasztornym karmelitanek, pałac Mańkowskich wg projektu Józefa Sowińskiego i Władysława Kaczmarskiego wzniesiony w stylu neoklasycyzmu w latach 1901-1904. W czasach PRL mieścił Muzeum Lenina. Obecnie znajduje się tu siedziba Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, Ogród Botaniczny powstały w 1779 r. z budynkiem Obserwatorium Astronomicznego (1788-1792), kliniki uniwersyteckie Collegium Medicum UJ przy ul. Kopernika, Park Strzelecki powstały pod koniec XVIII wieku i będący obecnie siedzibą Bractwa Kurkowego, Browar Kraków.

źródło: wikipedia.org

Ulica Ariańska jest przecznicą ulicy Lubomirskiego, która biegnie od węzła Mogilskiego, w kierunku zachodnim, do ulicy Wita Stwosza po drodze przecinając ulicę Rakowicką. Ulica Ariańska rozciąga się od ul. Lubomirskiego do ul. Lubicz przecinając także ul. Topolową.

Lokalizacja szczegółowa: nieruchomość położona jest w strefie zabudowy z przełomu XIX i XX w., bezpośrednio przy ulicy Ariańskiej w pobliżu skrzyżowania z boczną odnogą ul. Lubomirskiego.

W niewielkiej odległości znajdują się:

- od północy - jezdnia ul. Lubomirskiego oraz zabudowania kampusu Uniwersytetu Ekonomicznego,
- od zachodu - dworzec autobusowy oraz dworzec kolejowy, Galeria Krakowska
- od wschodu - rondo Mogilskie,
- od południa, w odległości ok. 300 m przebiega jezdnia ul. Lubicz.

Nieruchomość znajduje się w odległości około 1300 m Krakowski Rynek Główny oraz ok. 2 km od Zamku Królewskiego na Wawelu.

Obszar charakteryzuje się intensywną zabudową mieszkaniową wielorodzinną, posiada bardzo dobre uzbrojenie w sieć usługowo-handlową, instytucje użyteczności publicznej.

W sąsiedztwie przeważa zwarta zabudowa uliczna mieszkaniowa wielorodzinną o charakterze miejskim (kamienice) oraz hotele i ciągi handlowo - usługowe na dolnych kondygnacjach budynków.

Zaletą lokalizacji jest niewielka odległość od ścisłego centrum z Rynkiem Głównym. W bliskim sąsiedztwie Stare Miasto oraz Planty. Lokalizacja daje znakomite możliwości komunikacyjne.

Stan usług i zaplecza bytowego: rozwinięty w stopniu bardzo dobrym charakterystycznym dla centrów dużych miast.

W promieniu ok. 2 km dostępna pełna infrastruktura – całe ścisłe centrum miasta z pełną infrastrukturą również kulturalną.

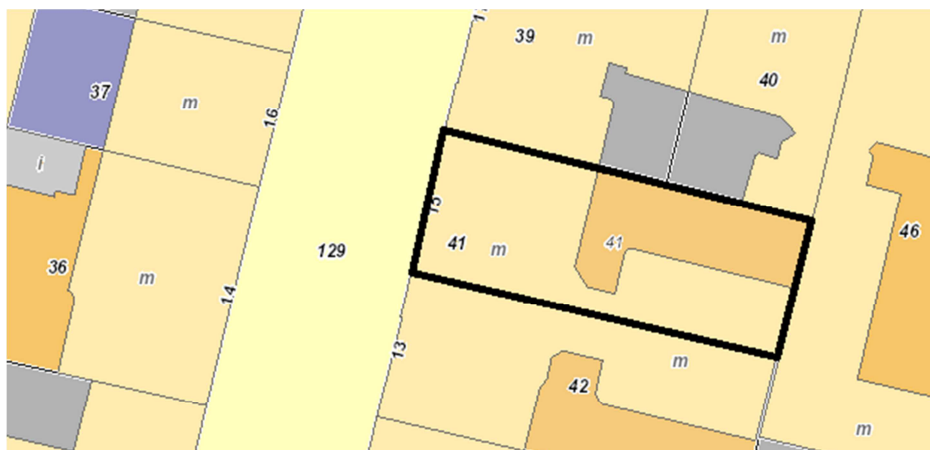
W promieniu ok. 700 m Galeria Krakowska.

Atrakcyjność lokalizacyjna: bliskość Starego Miasta, strefa historycznej zabudowy.

W bezpośrednim sąsiedztwie, podobnie jak i w całym kwartale problemy z parkowaniem samochodów.

Dostępność:

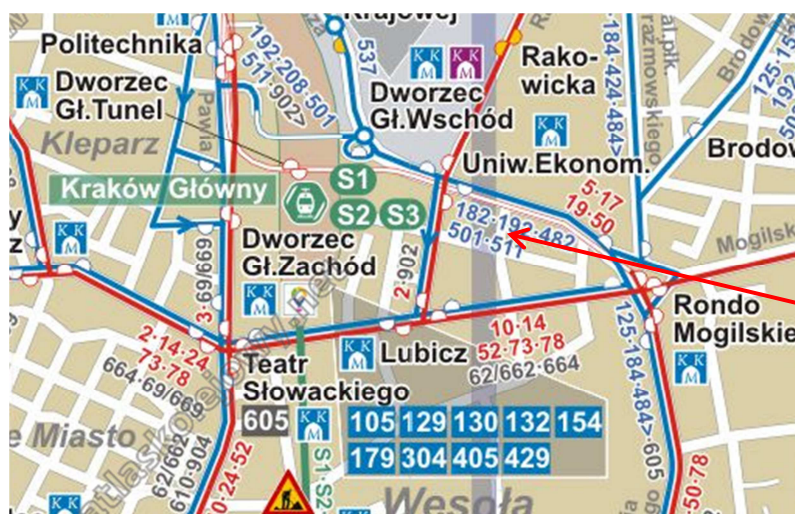
Budynek nr 15 usytuowany jest na działce nr 41, która przylega m.in. do działki nr 129 (wchodzi w skład jezdni ul. Ariańskiej). Zgodnie z portalem <http://obserwatorium.um.krakow.pl> właścicielem działki nr 129 jest Gmina Kraków działka oddana w inne formy władania. Jest to publiczna droga gminna.



Legenda:

GK - oddane we władanie

Dostęp do komunikacji zbiorowej bardzo dobry – najbliższe przystanki komunikacji miejskiej MPK Kraków zlokalizowane są przy skrzyżowaniu ulic Lubomirskiego i Rakowickiej (przystanek „Uniwersytet Ekonomiczny”) oraz przy skrzyżowaniu ulic Rakowickiej i Lubicz (przystanek „Lubicz”). W pobliżu znajduje się także ważny węzeł komunikacyjny „Rondo Mogiłskie”. W odległości około 400 m, za zachód, znajduje się dworzec autobusowy i kolejowy, na wschód węzeł komunikacyjny Rondo Mogiłskie.



Źródło: <https://www.atlaskolejowy.net/kmkrakow/stan> na dzień 11.01.2019 r.

► PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM.

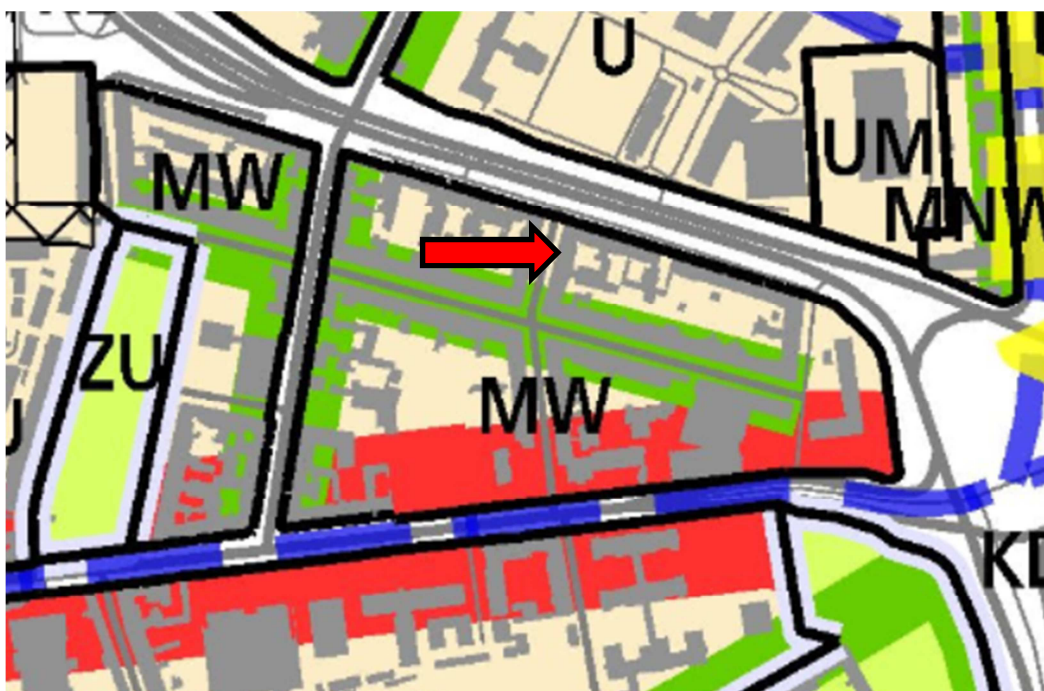
Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze, dla którego brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. (Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa uchwalony w 1994 r. utracił ważność z dniem 1 stycznia 2003 r.).

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. 2004 r. Nr 151 poz. 2603); Art. 154. (213)

1. (...).

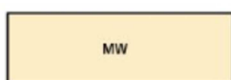
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa - dokument ujednolicony (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.): działka ewidencyjna, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu - MW.



Źródło: http://www.bip.krakow.pl/?dok_id=75035

Legenda:



tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

► **STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO:**

Budynek wielorodzinny – kamienica, w zwartej zabudowie ulicznej, datowana na 1906r., projektu Władysława Kleinbergera. Posiada cztery kondygnacje nadziemne, jest podpiwniczony. Obiekt wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej.

Budynek ogółem w średnim stanie technicznym.

Budynek widnieje w rejestrze zabytków pn. A-795, gdzie został wpisany 26.01.1989 r. oraz w ewidencji zabytków pn. 70.

► OPIS LOKALU MIESZKALNEGO.

STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY LOKALU MIESZKALNEGO:

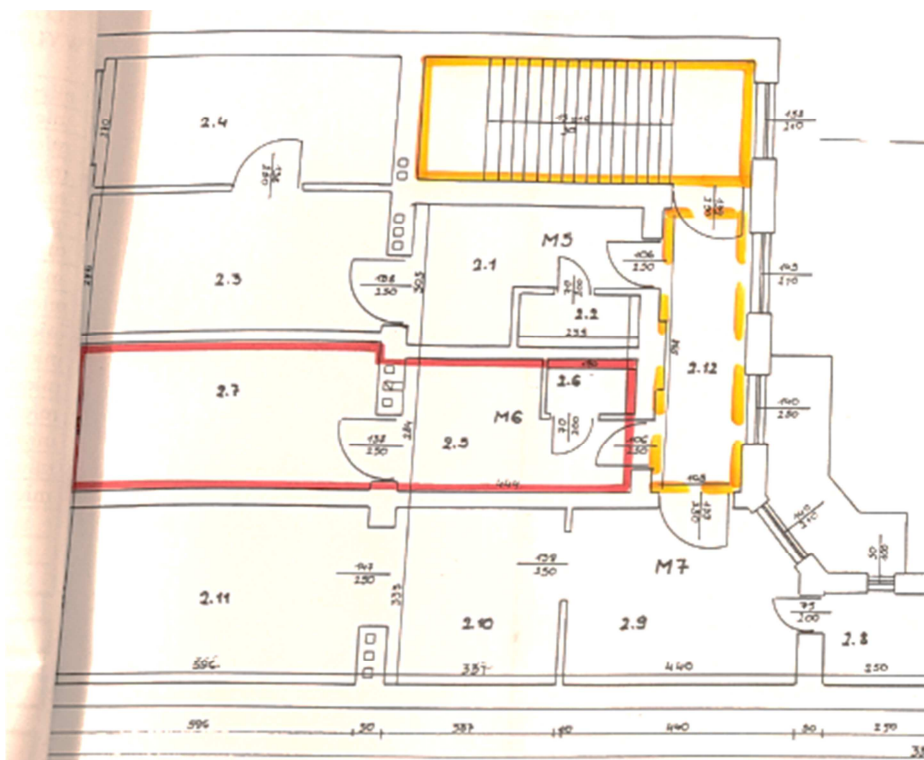
Kondygnacja:	2 (I piętro)
Powierzchnia lokalu mieszkalnego:	30,67 m ²
Pomieszczenia:	pokój, kuchnia i łazienka
Pomieszczenie przynależne: część korytarza o pow.	3,25 m ²
Łączna pow. lok. mieszkalnego i pom. przynależ.:	33,92 m ²

FUNKCJONALNOŚĆ

Wejście do mieszkania z klatki schodowej poprzez wydzielony korytarz, który stanowi części wspólne dla lokali mieszkalnych nr 5, 6 i 7.

Z korytarza wejście do lokalu do węższej części pomieszczenia kuchni (przedpokoju). Z części wejściowej kuchni dostępna jest łazienka. Z właściwej części przechodniej kuchni dostępny jest pokój (kuchnia i pokój w układzie amfiladowym).

Poniżej zamieszczono rzut lokalu (załącznik do Projektu wydzielenia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 6 z sierpnia 2000 r.)



Czerwoną linią obwiedziono przedmiotowy lokal mieszkalny nr 6.

Przerywaną żółtą linią obwiedziono korytarz wspólny dla lokali mieszkalnych nr 5, 6 i 7.

STAN TECHNICZNY I STANDARD WYKOŃCZENIA

Podłogi: w kuchni – linoleum, w pokoju – parkiet (wymagający renowacji), w łazience – linoleum, w obrębie korytarza płytki ceramiczne (miejscowe braki)

Ściany: w zależności od przeznaczenia: powłoki olejne (lamperia), powłoki emulsyjne (w wielu miejscach złuszczenia, odspojenia, zabrudzenia i spękania)

Stolarka okienna: starego typu – skrzynkowa drewniana wymagająca renowacji (wąskie okno w łazience)

Stolarka drzwiowa: wejściowe – wzmocnione, wewnętrzne – starego typu, pełne,

Za źródło ogrzewania służy piec kaflowy z elektrycznym wkładem grzejnym.

W łazience znajduje się bojler elektryczny – źródło ciepłej wody użytkowej.

Lokal na dzień oględzin zamieszkały, w niskim stanie technicznym i standardzie.

Lokal wymaga kompleksowych prac remontowo-modernizacyjnych.

Możliwość i warunki dalszego wykorzystania

Sposób użytkowania, jako mieszkalny jest optymalny dla wyznaczonej funkcji podstawowej i zgodny jest z pierwotnym przeznaczeniem lokalu **pod warunkiem przeprowadzenia gruntownego remontu.**

3. WYCENA

3.1. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKcie PODSTAW PRAWNYCH

Wartość rynkowa **prawa własności nieruchomości lokalowej, tj. lokalu mieszkalnego** położonego w **Krakowie-Śródmieściu przy ul. Ariańskiej 15/6** zgodnie z rozdz. 5 art. 151 ust.1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018 poz. 121, tekst jednolity z dn. 14 grudnia 2017 r.) 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.

W Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym KSWP „Wartość rynkowa” podano definicję wartości rynkowej i jej interpretację stosownie do zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Interpretacja pojęć użytych w definicji:

✓ **Pojęcie szacunkowa kwota**

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

✓ **Pojęcie w dniu wyceny**

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

✓ **Pojęcie kwota jaką można uzyskać**

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny.

Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

✓ **Pojęcie nieruchomości**

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

✓ **Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy**

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba

ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

✓ **Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie**

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć.

Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

✓ **Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej**

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

UZASADNIENIE PRAWNE NOWEJ DEFINICJI

Celem zmiany jest ujednolicenie brzmienia definicji wartości rynkowej nieruchomości zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami z definicją zawartą w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012.

Analiza porównawcza obu definicji prowadzi do wniosku, iż koncepcja wartości rynkowej nieruchomości jest tożsama w obu aktach prawnych, przy czym polska definicja zawiera dodatkowy element metodologiczny dotyczący stosowania podejścia porównawczego.

Definicja zawarta w rozporządzeniu UE odnosi się do działalności instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, na potrzeby których określana jest przez rzeczoznawców majątkowych wartość rynkowa nieruchomości. Obowiązek stosowania ww. definicji wynika wprost z przywołanego rozporządzenia UE, jednak wyłącznie w takim zakresie, w jakim wskazują na to przepisy rozporządzenia UE. W pozostałym zakresie stosowana jest definicja wynikająca z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Intencją projektodawcy jest natomiast, aby niezależnie od celu wyceny nieruchomości stosowana była jedna definicja wartości rynkowej nieruchomości. Projektowana zmiana nie ma zatem na celu transpozycji przepisów unijnych do polskiego porządku prawnego, a unifikację pojęcia stosowanego na innych obszarach niż rozporządzenie UE do pojęcia zdefiniowanego w tym rozporządzeniu dla wąskiego obszaru rynku.

UZASADNIENIE KOMISJI STANDARDÓW

Ze względu na fakt, że aktualna definicja wartości rynkowej zawarta w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie zawiera jej interpretacji, Komisja Standardów proponuje interpretację, obejmującą wyłącznie nie budzące kontrowersji wyjaśnienia, odwołujące się w niektórych punktach do interpretacji definicji wartości rynkowej zawartej w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE).

Definicja wartości rynkowej wprowadzona Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 75/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, obowiązująca na obszarze naszego kraju oraz jej interpretacja zawarta w proponowanym standardzie zgodna jest w całości z interpretacją tej definicji na obszarze Unii Europejskiej.

3.2. METODOLOGIA WYCENY – WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 – tekst jednolity) oraz biorąc pod uwagę cel i zakres wyceny oraz analizę rynku, do wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano:

- PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

□ METODĘ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, cyt.:

Art. 153.1. *Podjęcie porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podjęcie porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi art.:

§4.1. *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.*

2. *W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. (...)*

4. *Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. (...)*

Podjęcie porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Podstawę stosowania podejścia porównawczego stanowi znajomość określonego rynku nieruchomości, zarówno jeśli chodzi o jego stan aktualny, jak i perspektywy (trendy).

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych rzeczoznawca majątkowy określa dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości, oraz wyznacza okres jego analizy.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży powinny pochodzić z aktów notarialnych. Rzeczoznawca majątkowy powinien każdorazowo dokonywać oceny wiarygodności cen zawartych w tych aktach, z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

Wartość rynkową 1 m² powierzchni obliczono metodą korygowania ceny średniej-jako korektę ceny średniej (przeciętnej) na podstawie próbki reprezentatywnej wg formuły:

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr} – cena średnia ze zbioru transakcji przyjętych do analizy,

U_i – wielkość i – tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość rynkową,

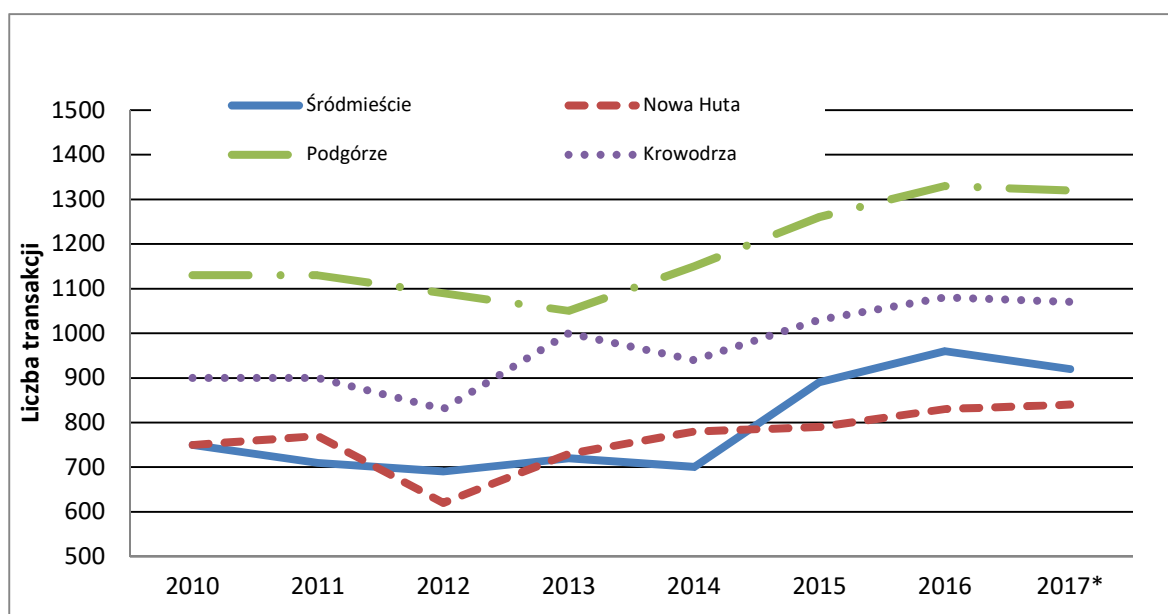
n – liczba współczynników odpowiadająca określonej liczbie cech rynkowych.

3.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY TRANSAKCYJNE

W ostatnim okresie ilość transakcji na wtórnym rynku utrzymuje się na podobnym poziomie jak w 2016 r. Obserwowane są nieistotne różnice we wszystkich jednostkach ewidencyjnych. W poprzednich latach ilość transakcji rosła – w 2016 roku o 5% w stosunku do roku 2015, a w 2015 o 11% w stosunku do roku 2014. Jak co roku najwięcej mieszkań na krakowskim rynku wtórnym sprzedanych zostało w największej obszarowo jednostce ewidencyjnej – Podgórzu. Najmniej mieszkań sprzedaje się w Śródmieściu z uwagi na jego najmniejszy obszar oraz z powodu wysokich cen i uznawanej za najmniej atrakcyjną Nową Hutę, gdzie buduje się najmniej mieszkań

Wykres I. Wolumen transakcji na wtórnym rynku mieszkań



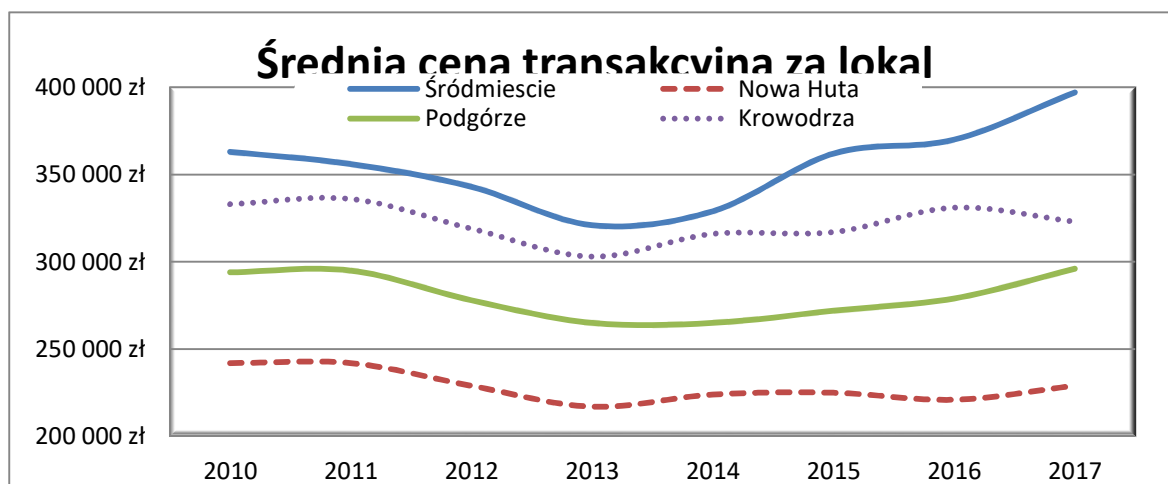
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mrn.pl

Po wzrostach ilości transakcji z lat 2015 i 2016 utrzymanie takiego samego poziomu sprzedaży można uznać za dobry wynik. Jedną z przyczyn nie słabnącego popytu może być coraz większa ilość zakupów inwestycyjnych na lokale pod wynajem. Zakupy inwestycyjne są obecnie korzystniejszą alternatywą do lokat bankowych. Zakupy te realizowane są przede wszystkim na rynku pierwotnym ale coraz częściej obejmują również rynek wtórny. Inwestorom nie zależy na najniższych cenach, a na dobrej lokalizacji, gdzie będą chętni na wynajem i rejonach, w których po okresie zwrotu nie będzie problemów z szybką sprzedażą mieszkań. Z uwagi na niepełne dane z 2017 i niewielkie różnice jakie notowane były w analogicznym okresie w 2016 r, które wynikać może z braku dostępu do transakcji w modernizowanych obrębach przyjęto brak istotnych zmian w stosunku do 2016 r.

Średnie ceny sprzedaży dla mieszkań nowych i używanych w 2017r. były podobne, z tym że rynek pierwotny to głównie obrzeża miasta, a obrót na rynku wtórnym generowany jest głównie w rejonach przyległych do centrum miasta. Czyli za tę samą cenę jednostkową kupimy nowe mieszkanie na peryferiach, co używane blisko centrum. Jeśli porównamy te same lokalizacje, to dokładając ok. 10% do ceny zakupu mieszkań z rynku wtórnego, nabywcy mogli się cieszyć nowym mieszkaniem o podobnych parametrach powierzchniowych w stanie do całkowitego wykończenia.

Atrakcyjność poszczególnych obszarów Krakowa można ocenić po średnich cenach lokali mieszkalnych – najwyższe ceny notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy, przy czym w ostatnim roku zwiększył się rozstęp cen pomiędzy tymi dzielnicami – średnia cena mieszkania w Śródmieściu wzrosła, natomiast w Krowodrzy spadła co może wiązać się ze zwiększeniem aktywności na wtórnym rynku obszarów peryferyjnych w tej dzielnicy. Równocześnie zmniejszył się rozstęp cen pomiędzy Krowodrzą i Podgórzem, gdzie po raz kolejny od 2014 roku przeciętna cena mieszkania wzrosła. Tradycyjnie najtaniej jest w Nowej Hucie gdzie najniższe są ceny za 1m² mieszkania a równocześnie najmniejsza jest ich przeciętna powierzchnia. W Śródmieściu zarówno średnia cena jednostkowe jak i przeciętna powierzchnia sprzedanego mieszkania były najwyższe.

Wykres II. Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym



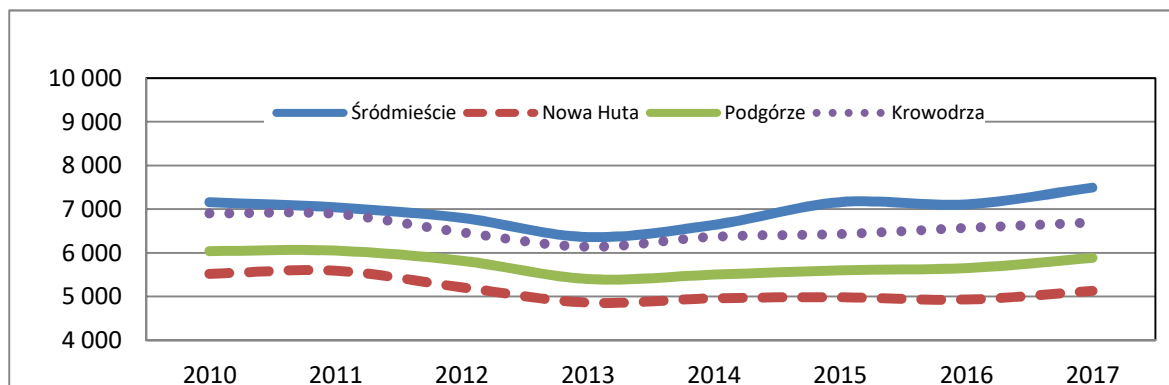
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

–Warto zaznaczyć, że w 2017 roku średnia cena mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie przekroczyła granicę 300 tys. PLN.

Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie w 2017 roku wzrosła o ok. 4,5% w stosunku do roku poprzedniego, wynosząc nieco powyżej 6,3 tys. PLN/m². W tym przypadku wzrost odnotowany został we wszystkich dzielnicach – widać więc, że spadek przeciętnej ceny mieszkania w Krowodrzy wynika ze spadku przeciętnej powierzchni mieszkania. Największy wzrost odnotowano w Śródmieściu (5,4%) a najniższy w Krowodrzy (1,9%). Drugie miejsce pod względem wzrostów zajęła po raz pierwszy Nowa Huta (4%). Niski

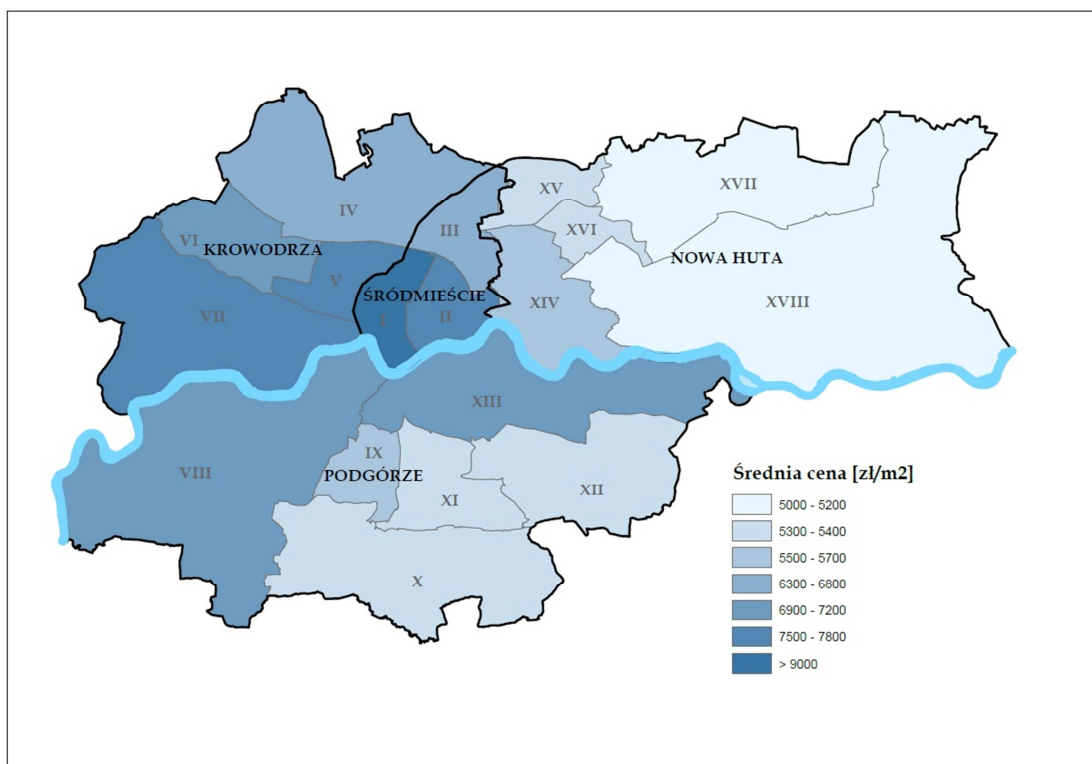
wzrost ceny jednostkowej w Krowodrzy można wiązać ze zwiększeniem ilości transakcji na rynku wtórnym w peryferyjnych obszarach tej dzielnicy.

Wykres III. Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

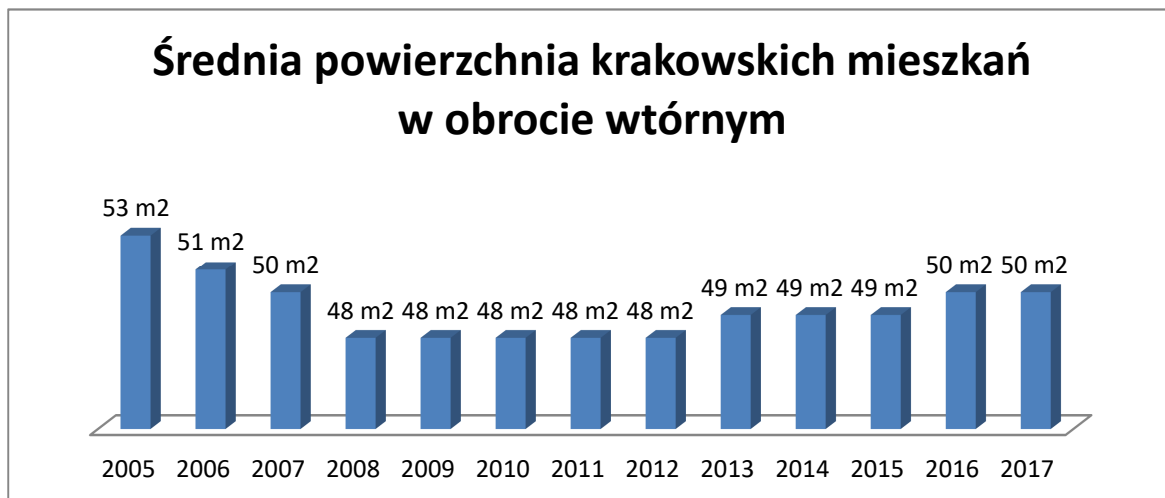


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mrn.pl

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



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



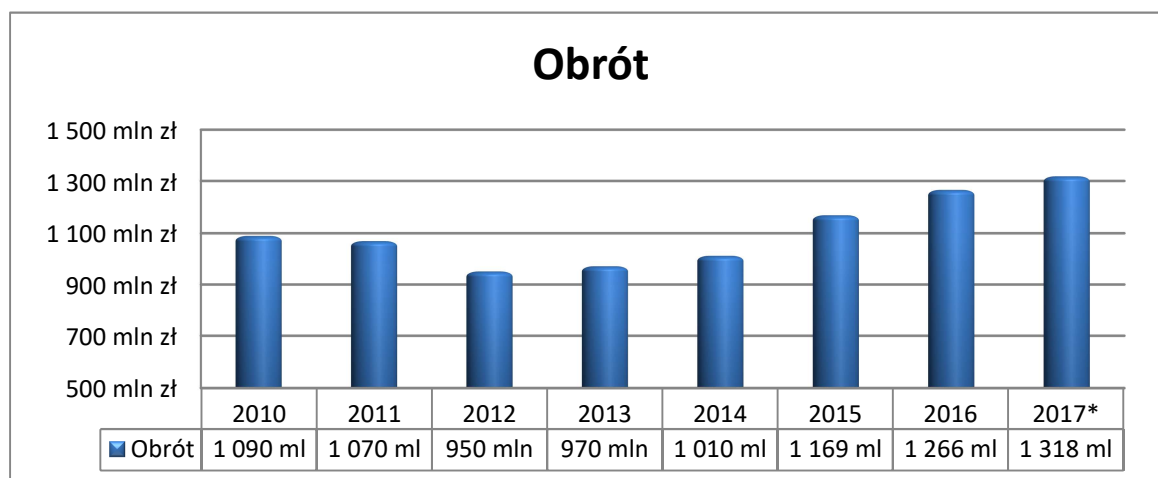
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Na rynku wtórnym, podobnie jak w poprzednich latach, handlowano głównie małymi mieszkaniami. Łącznie, dla całego miasta, średnia powierzchnia nabywanego na rynku wtórnym lokalu, w 2017 nie zmieniła się i wynosi 50m².

Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W 2017 roku transakcje lokalami o powierzchni powyżej 65 m² stanowiły 16% wszystkich transakcji, a sprzedaż lokali powyżej 100 m² to tylko niewiele ponad 3% całości rynku. Taki stan trwa od dłuższego czasu i trudno będzie go zmienić, gdyż obecnie buduje się głównie lokale o niewielkich powierzchniach, które z czasem zasilą rynek wtórny, powodując utrzymanie się obecnych tendencji. Ponad połowa sprzedawanych mieszkań zawiera się w przedziale od 35 do 55 m².

2017 rok był kolejnym rokiem w którym notowano wzrost obrotów na rynku wtórnym.

Wykres V. Obrót na wtórnym rynku mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wnioski

2017 rok był kolejnym rokiem z ogromnym popytem wewnętrznym na mieszkania w Krakowie. Skumulował się on głównie na rynku pierwotnym, ale obrót na rynku wtórnym również się zwiększył.

- Na obszarze wszystkich dzielnic sprzedawano głównie małe mieszkania, klienci zamożniejsi preferowali rynek pierwotny i ściśle centrum miasta w przypadku rynku wtórnego.

- zanotowano – w stosunku do 2016 roku – niewielki wzrost cen w Śródmieściu (około 5%) i Nowej Hucie oraz Podgórz (4%) natomiast w Krowodrzy ceny mieszkań używanych praktycznie nie zmieniły się.

W 2018 roku rynek wtórny mieszkań w Krakowie powinien być stabilny cenowo. Bariery wzrostu cen, w tym konkurencja rynku pierwotnego, są zbyt silne aby można było oczekiwać znaczących wzrostów cen.

Monitoring rynku nieruchomości – przykładowe oferty sprzedażowe lokali mieszkalnych (**lokale oferowane w dobrym stanie technicznym**):

	Mieszkanie Kraków 44.00m² Stare Miasto/Nowe Miasto, ul. J. Kochanowskiego 2 pokoje • piętro: 1 z 2 • 44.00 m² Mieszkanie na sprzedaż Kraków ★ brak oceny	380 000 zł 8 636 zł / m² 76 % ♥ DODAJ DO SCHOWKA
	Mieszkanie Kraków 45.05m² Grzegórzki/Olsza, ul. J. Brodowicza 2 pokoje • piętro: 1 z 1 • 45.05 m² Mieszkanie na sprzedaż Kraków ★ brak oceny	399 000 zł 8 857 zł / m² 82 % ♥ DODAJ DO SCHOWKA
	Mieszkanie Kraków 46.00m² Grzegórzki/Olsza 2 pokoje • piętro: parter z 3 • 46.00 m² Mieszkanie na sprzedaż Kraków ★ brak oceny	375 000 zł 8 152 zł / m² 70 % ♥ DODAJ DO SCHOWKA



Mieszkanie Kraków 28.00m² Stare Miasto/Kazimierz, ul. Józefa

1 pokój • piętro: 2 z 3 • 28.00 m²

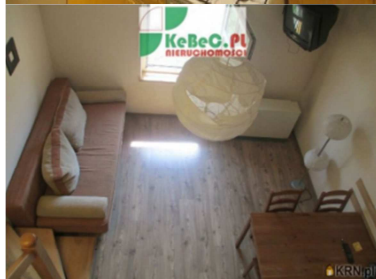
Mieszkanie na sprzedaż Kraków

★ brak oceny

230 000 zł
8 214 zł / m²



♥
DODAJ DO SCHOWKA



Mieszkanie Kraków 29.95m² Stare Miasto/Kazimierz

1 pokój • piętro: parter z 3 • 29.95 m²

Mieszkanie na sprzedaż Kraków

★ brak oceny

254 575 zł
8 500 zł / m²



♥
DODAJ DO SCHOWKA



Mieszkanie Kraków 30.19m² Stare Miasto/Kazimierz

1 pokój • piętro: parter z 3 • 30.19 m²

Mieszkanie na sprzedaż Kraków

★ brak oceny

256 615 zł
8 500 zł / m²



♥
DODAJ DO SCHOWKA



Mieszkanie Kraków 23.00m² Stare Miasto/Śródmieście

1 pokój • piętro: parter z 4 • 23.00 m²

Mieszkanie na sprzedaż Kraków

★ brak oceny

190 000 zł
8 261 zł / m²



♥
DODAJ DO SCHOWKA



Mieszkanie Kraków 37.00m² Stare Miasto/Śródmieście

2 pokoje • piętro: 2 z 8 • 37.00 m²

Mieszkanie na sprzedaż Kraków

★ brak oceny

327 000 zł
8 838 zł / m²



♥
DODAJ DO SCHOWKA



Mieszkanie Kraków 42.73m²
Stare Miasto, ul. J. Kochanowskiego

2 pokoje • piętro: 1 z 2 • 42.73 m²

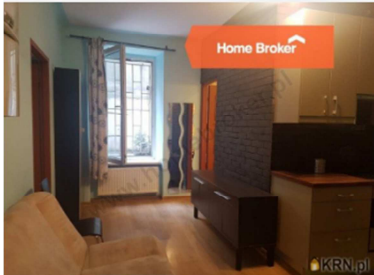
Mieszkanie na sprzedaż Kraków

★ brak oceny

380 000 zł
8 893 zł / m²



♥
DODAJ DO SCHOWKA



Mieszkanie Kraków 43.00m²
Stare Miasto, ul. Wrzesińska

3 pokoje • piętro: parter z 3 • 43.00 m²

Mieszkanie na sprzedaż Kraków

★ brak oceny

370 000 zł
8 605 zł / m²



♥
DODAJ DO SCHOWKA

3.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – LOKALU MIESZKALNEGO

Wybór rynku lokalnego do analizy:

Rodzaj rynku: nieruchomości lokalowe – lokale mieszkalne o powierzchni nie przekraczającej 55mkw;

Obszar rynku: miasto Kraków, dzielnica Śródmieście

Okres badania cen: od lutego 2017r.

Wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego:

1 m² powierzchni użytkowej.

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 niespełniające definicji „ceny rynkowej” (strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji, zaniżone ceny, itp.).

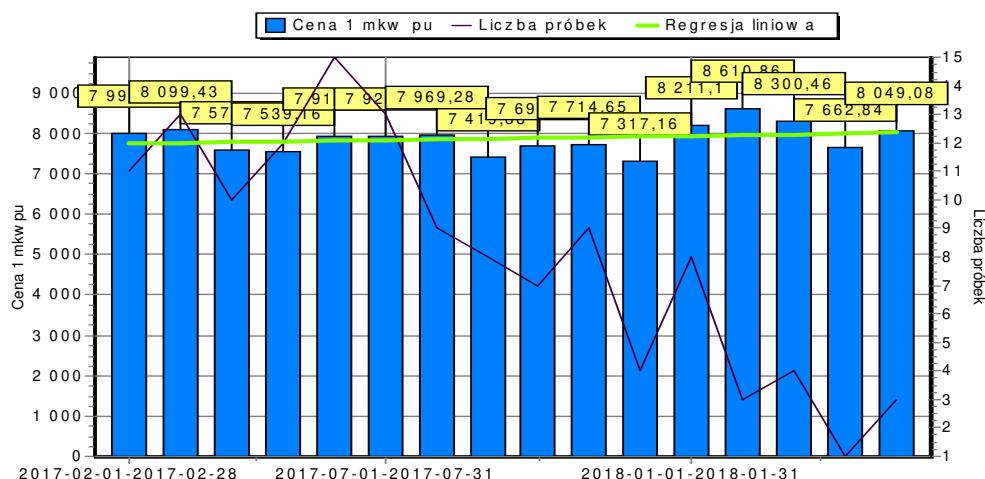
3.4.1. OKREŚLENIE TRENDU CENOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO I OKREŚLENIE PRZEDZIAŁU CENOWEGO

W celu uwzględnienia upływu czasu, jaki upłynął od daty zawarcia transakcji nieruchomości porównawczych a datą wyceny nieruchomości szacowanej przeanalizowano wskaźnik wzrostu cen.

Rodzaj rynku: nieruchomości lokalowe – lokale mieszkalne

Obszar rynku: miasto Kraków, dzielnica Śródmieście

Okres badania cen: od lutego 2017r.



WNIOSEK: Trend cenowy dla analizowanego rynku wynosi 3% - wzrost cen

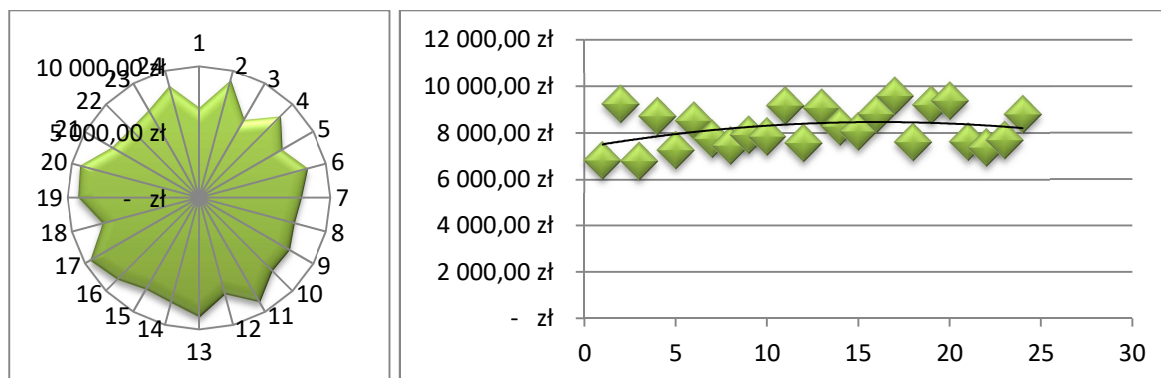
Poniżej przedstawiono zbiór transakcji nieruchomości podobnych, na których oparto dalsze analizy.

Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Cena łączna działki i lok	Pu lokalu	Cena 1 mkw pu	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena 1 mkw pu	Zaktualizowana cena łączna działek i lokalu
2017-07-18	Kraków - Śródmieście	2	Zyblikiewicza Mikołaja	360 000,00 zł	55,1	6 533,58 zł	3	6 830,06 zł	376 336,14 zł
2017-04-19	Kraków - Śródmieście	2	Dietla Józefa	239 000,00 zł	27,24	8 773,86 zł	3	9 239,10 zł	251 673,02 zł
2017-06-27	Kraków - Śródmieście	11	Starowiślna	265 632,00 zł	40,88	6 497,85 zł	3	6 804,27 zł	278 158,54 zł
2017-07-07	Kraków - Śródmieście	14	Orzeszkowej Elizy	245 000,00 zł	29,4	8 333,33 zł	3	8 719,25 zł	256 345,90 zł
2017-10-12	Kraków - Śródmieście	3	Sebastiana Świętego	226 800,00 zł	32,4	7 000,00 zł	3	7 266,86 zł	235 446,27 zł
2018-03-05	Kraków - Śródmieście	50	Ariańska	385 000,00 zł	46,35	8 306,36 zł	3	8 523,05 zł	395 043,52 zł
2017-03-15	Kraków - Śródmieście	50	Topolowa	345 000,00 zł	47	7 340,43 zł	3	7 751,59 zł	364 324,88 zł
2017-03-28	Kraków - Śródmieście	15	Gazowa	300 000,00 zł	42,38	7 078,81 zł	3	7 467,46 zł	316 470,89 zł
2017-05-10	Kraków - Śródmieście	15	Podgórska	260 000,00 zł	34,5	7 536,23 zł	3	7 922,36 zł	273 321,33 zł
2018-04-04	Kraków - Śródmieście	145	Kraśińskiego Zygmunta Al.	400 000,00 zł	52,2	7 662,84 zł	3	7 843,66 zł	409 438,89 zł
2018-01-08	Kraków - Śródmieście	14	Orzeszkowej Elizy	300 000,00 zł	33,73	8 894,16 zł	3	9 167,66 zł	309 225,30 zł
2017-05-11	Kraków - Śródmieście	50	Topolowa	330 000,00 zł	45,8	7 205,24 zł	3	7 573,79 zł	346 879,76 zł
2017-05-23	Kraków - Śródmieście	60	Czarnowiejska	335 000,00 zł	38,74	8 647,39 zł	3	9 080,88 zł	351 793,47 zł
2017-07-21	Kraków - Śródmieście	12	Wawrzyńca Świętego	240 000,00 zł	30,3	7 920,79 zł	3	8 278,21 zł	250 829,81 zł
2017-04-07	Kraków - Śródmieście	119	Asnyka Adama	410 000,00 zł	53,5	7 663,55 zł	3	8 077,76 zł	432 160,10 zł
2017-09-22	Kraków - Śródmieście	3	Dietla Józefa	240 000,00 zł	28,32	8 474,58 zł	3	8 811,91 zł	249 553,35 zł
2018-01-05	Kraków - Śródmieście	2	Zyblikiewicza Mikołaja	213 000,00 zł	22,91	9 297,25 zł	3	9 585,48 zł	219 603,31 zł
2017-07-13	Kraków - Śródmieście	145	Smoleńsk	416 000,00 zł	57,1	7 285,46 zł	3	7 619,15 zł	435 053,44 zł
2017-06-30	Kraków - Śródmieście	52	Blich	437 000,00 zł	49,7	8 792,76 zł	3	9 205,16 zł	457 496,66 zł
2017-07-12	Kraków - Śródmieście	62	Garncarska	330 000,00 zł	36,8	8 967,39 zł	3	9 378,87 zł	345 142,46 zł
2018-01-24	Kraków - Śródmieście	13	Miodowa	398 000,00 zł	53,66	7 417,07 zł	3	7 635,25 zł	409 707,68 zł
2017-04-05	Kraków - Śródmieście	15	Trynarska	350 000,00 zł	50	7 000,00 zł	3	7 379,54 zł	368 976,92 zł
2017-05-17	Kraków - Śródmieście	116	Staszica Stanisława	360 000,00 zł	49,16	7 323,03 zł	3	7 693,87 zł	378 230,45 zł
2017-02-13	Kraków - Śródmieście	50	Topolowa	270 000,00 zł	32,49	8 310,25 zł	3	8 797,09 zł	285 817,36 zł

cd. tabeli:

Program użytkowy	Sposób użyt.k.	Kondygnacja	Ułamek nabywanego prawa	Sprzedający	Nr repertorium
pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	mieszkalny	2	1	osoba fizyczna	9777/2017
pokój:1,kuchnia:1,łazienka z wc:1,przedpokój:1	mieszkalny	6	1	osoba fizyczna	933/2017
pokój:1,pokój z aneksem kuchennym:1,łazienka:1,korytarz:1	mieszkalny	2	1	osoba fizyczna	8341/2017
pokój:2,aneks kuchenny:1,łazienka:1,wc:1,przedpokój:1	mieszkalny	1	1	osoba fizyczna	7754/2017
pokój:1,łazienka:1,przedpokój:1	mieszkalny	3	1	osoba fizyczna	7132/2017

pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1	mieszkalny	3	1	osoba fizyczna	707/2018
pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1,spiżarka:1	mieszkalny	3	1	osoba fizyczna	582/17
pokój:1,kuchnia:1,łazienka:1	mieszkalny	2	1	osoba fizyczna	555/2017
pokój:1,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	mieszkalny	1	1	osoba fizyczna	4363/2017
pokój:2,kuchnia:1,łazienka z wc:1,przedpokój:1	mieszkalny	5	1	osoba fizyczna	4072/18
pokój:1,pokój z aneksem kuchennym:1,łazienka:1	mieszkalny	2	1	osoba fizyczna	39/2018
pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1,spiżarka:1	mieszkalny	2	1	osoba fizyczna	3733/2017
pokój:1,kuchnia:1,łazienka z wc:1,przedpokój:1	mieszkalny	3	1	osoba fizyczna	3484/17
pokój:1,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	mieszkalny	3	1	osoba fizyczna	3408/2017
pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1,wc:1,przedpokój:1	mieszkalny	2	1	osoba fizyczna	2601/17
pokój:1,wc:1,przedpokój:1,magazyn:1	mieszkalny	3	1	osoba fizyczna	2570/2017
pokój z aneksem kuchennym:1,łazienka:1	mieszkalny	1	1	osoba fizyczna	234/2018
pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	mieszkalny	1	1	osoba fizyczna	1762/17
pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1,wc:1	mieszkalny	3	1	osoba fizyczna	1688/2017
pokój:1,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	mieszkalny	4	1	osoba fizyczna	1237/17
pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	mieszkalny	2	1	osoba fizyczna	122/2018
pokój:1,kuchnia:1	mieszkalny	1	1	osoba fizyczna	1210/2017
pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	mieszkalny	2	1	osoba fizyczna	1141/17
pokój:1,kuchnia:1,łazienka:1	mieszkalny	1	1	osoba fizyczna	1049/17



➤ **TRANSAKCYJA O CENIE MINIMALNEJ ORAZ MAKSYMALNEJ**

	Transakcja o cenie min.	Transakcja o cenie max.
Lokalizacja	Kraków-Śródmieście obr. 11 ul. Starowiślna	Kraków-Śródmieście obr. 2 ul. Zybkiewicza
Pow. użytk. lokalu	40,88m ²	22,91m ²
Cena transakcyjna	265 632 zł	213 000 zł
Zaktualizowana cena 1 m² p.u.	6 497,85 zł	9 585,48 zł
Data transakcji	2017-06-27	2018-01-05
Nr repertorium	8341/2017	234/2018
Opis	Kamienica wielorodzinna w zabudowę zwartej. Lokal znajduje się w budynku oficynowym na kondygnacji pierwszego piętra. Lokal składa się z pokoju, pokoju z aneksem kuchennym łazienki oraz korytarza. Lokal wymaga	Kamienica wielorodzinna w zabudowę zwartej. Budynek frontowy. Lokal usytuowany na kondygnacji parteru, składa się z pokoju z aneksem kuchennym oraz łazienki. Lokal w dobrym stanie technicznym, wykończony z zastosowaniem materiałów

	przeprowadzenia kompleksowych prace remontowo-modernizacyjnych.	dobrej jakości.
--	---	-----------------

3.4.2. USTALENIE RODZAJU I LICZBY CECH RYNKOWYCH I OKREŚLENIE ICH WAG.

3.4.2.1. METODYKA.

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

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

Określenie wag cech rynkowych.

Zgodnie z notą interpretacyjną NI 1 wielkość wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy można wyznaczyć w zależności od stanu rynku uwzględniając:

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

Zasadniczym postulatem Noty Interpretacyjnej jest przyjęcie założenia, 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.

Model powyższy odpowiada ogólnemu liniowemu równaniu regresji wielorakiej:

$$Y = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_n X_n$$

gdzie:

Y – zmienna objaśniana (wartość jednostkowa nieruchomości);

$b_0, b_1, \dots, b_n$ – parametry modelu (współczynniki regresji);

$X_1, X_2, \dots, X_n$ – wartości zmiennej objaśniającej (wartości cech rynkowych).

Porównanie obydwu wzorów prowadzi do wniosku, że w istocie wyraz wolny odpowiada minimum cenowemu, a współczynniki regresji odpowiadają udziałowi kwoty cechy odniesionej do jednego stopnia różnicy stanu cechy.

$$b_0 = C_{MIN}$$

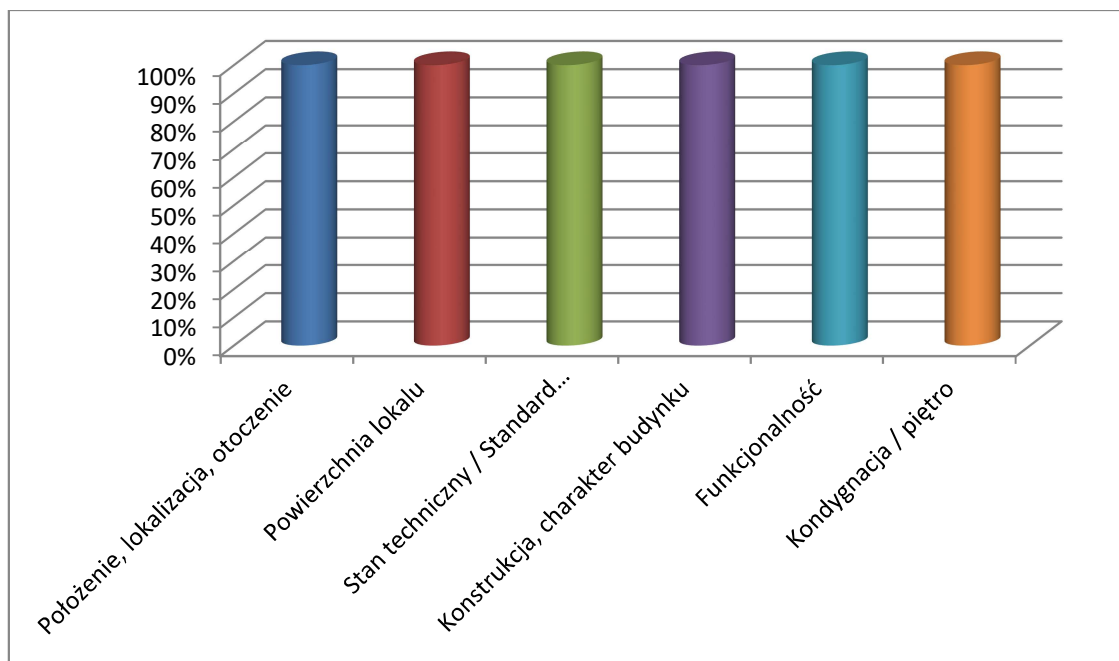
$$b_i = \Delta C \times W_{Ci} / N_{ci}$$

Pozwala to przedstawić analityczny wzór na wagi cech:

$$W_{Ci} = b_i \times N_{ci} / \Delta C$$

Gdzie oznaczenia odpowiadają użytym poprzednio.

Przy zastosowaniu tej metody obliczeniowej, na podstawie zaprezentowanej wcześniej analizy rynku, ustalone zostały wagi cech:



3.4.2.2. OCENA WAG CECH RYNKOWYCH.

Cechy rynkowe	Charakterystyka rynku lokalnego:
Położenie, lokalizacja, otoczenie	Najbardziej poszukiwane lokale w bliskim sąsiedztwie centrum i głównych ciągów komunikacyjnych położone w otoczeniu nowej lub nobilitowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej z bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Im bliżej Krakowskiego Rynku Głównego tym drożej. Ważna także lokalizacja bez uciążliwości np. nie obciążona wysokim poziomem hałasu ulicznego (skala: 5)
Stan techniczny/standard wykończenia	Poszukiwane lokale wyremontowane przy zastosowaniu materiałów dobrej jakości. Najwyższe ceny uzyskują lokale w pełni wykończone w dobrym lub bardzo dobrym standardzie z zastosowaniem materiałów dobrej jakości. Najtańsze lokale wymagające kompleksowych remontów. (skala: 5)
Powierzchnia	Lokale o dużej powierzchni uzyskują zazwyczaj niższe ceny jednostkowe. (skala: 5)
Funkcjonalność	Poszukiwane lokale bez układów amfiladowych, optymalnie wykorzystane powierzchnie. Gorsze lokale słabo doświetlone, niskie. (skala: 5)
Piętro	Najniższe ceny uzyskują lokale położone na parterze. Najlepiej postrzegane nieruchomości usytuowane na I piętrze oraz na najwyższych kondygnacjach z uwagi na walory widokowe oraz większą „prywatność” lokatorów w przypadku wyposażenia budynku w windę (skala: 5)
Charakter budynku	Najchętniej wybierane lokale w kameralnych budynkach wzniesionych w technologii tradycyjnej znajdujące się w dobrym stanie technicznym (skala 5)

3.4.3. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.

cena minimalna	6 804,27	zł/m²
cena maksymalna	9 585,48	zł/m²
cena średnia	8 193,85	zł/m²
Cmin/Cśr	dolna granica współczynników korygujących	0,830
Cmax/Cśr	górną granicę współczynników korygujących	1,170

3.4.4. ANALIZA PORÓWNAWCZA – AUTORSKA

Atrybut	% wpływ wskaźnika korygującego	Zakres wskaźnika korygującego		Wartość wskaźnika korygującego
Położenie, lokalizacja, otoczenie	30%	0,2491	0,3510	0,3255 (Kraków-Śródmieście, ul. Ariańska)
Powierzchnia lokalu	10%	0,0830	0,1170	0,1085 (30,67m2)
Stan techniczny / Standard wykończenia	30%	0,2491	0,3510	0,2491 (do remontu i modernizacji)
Konstrukcja, charakter budynku	15%	0,1246	0,1755	0,1755 (kamienica w zabudowie zwartej w dobrym stanie technicznym)
Funkcjonalność	10%	0,0830	0,1170	0,0915 (amfiladowy układ pomieszczeń; wejście do lokalu poprzez wewnętrzny korytarz zapewniający większą prywatność lokatorów)
Kondygnacja / piętro	5%	0,0415	0,0585	0,0585 (I piętro)
SUMA	100%	0,8304	1,1698	1,0086

Średnia cena 1 m ² [zł]	Wskaźnik korygujący	Wartość rynkowa 1 m ² [zł]
8 193,85	1,009	8 264,41

Powierzchnia lokalu [m ²]	Wartość 1 m ²	Wartość lokalu
30,67	8 264,41	253 469,31 zł
W zaokrągleniu		253 469 zł

4. WYNIK KOŃCOWY

Nieruchomość objęta wyceną należy do nieruchomości ogólnego przeznaczenia tj. nieruchomości typowych, które są lub mogą być przedmiotem powszechnego obrotu rynkowego.

Określona w procesie wyceny podejściem porównawczym wartość rynkowa **prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie przy ul. Ariańskiej 15/6**, według stanu na dzień oględzin odzwierciedla:

- rodzaj i przeznaczenie szacowanej nieruchomości,
 - aktualny sposób użytkowania przedmiotu wyceny,
 - bieżący stan lokalnego rynku nieruchomości,
- i wynosi (w zaokrągleniu):

253 469 zł

Słownie: dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt dziewięć złotych

Najbardziej prawdopodobną cenę, za którą można zbyć nieruchomość przedstawia niniejsze opracowanie. Stan rozwoju rynku nieruchomości oraz jakość źródeł wiedzy o tym rynku nie dają możliwości wypowiedzania się o wartości nieruchomości w sposób jednoznaczny i pewny. Opinia, przy najlepszych intencjach rzeczoznawcy majątkowego, nie daje wyniku pewnego lecz prawdopodobny. Nie wynika to z ograniczonej dociekliwości rzeczoznawcy a jedynie z silnych ograniczeń źródeł wiedzy o rynku nieruchomości oraz ograniczeń proceduralnych dotyczących sposobów wyceny. W opinii określono wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym. W podejściu tym 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. 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 niniejszej opinii.

Otrzymana wartość rynkowa stanowi najbardziej prawdopodobną jej ceną, możliwą do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy spełnieniu następujących warunków:

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

5. KLAUZULE

1. Niniejsza opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa, zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Niniejsza opinia:
 - nie może być wykorzystywana do innych celów niż ustalono w niniejszym opracowaniu.
 - nie może być publikowana w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy;
 - nie może zostać udostępniona osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem opinii.
3. Autor opinii 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.
4. Biegły/Rzeczoznawca określił obecny stan nieruchomości podczas wizji lokalnej.
5. W przypadku zmiany stanu prawnego, zmiany stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości, niniejsza opinia wymaga aktualizacji.
6. Niniejsza opinia może być wykorzystywana wyłącznie dla celu, w jakim została sporządzona.
7. Ustalona w niniejszej opinii wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT, ani innych opłat które będą musiały być uiszczone w związku z przeniesieniem prawa własności.
8. Autor nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych obiektów, których nie można było stwierdzić podczas wizji ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.
9. Przyjęta ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej, ani nie dotyczy jakości stosowanych materiałów, stanu konstrukcyjnego budynku i innych wad ukrytych budynku.
10. Powierzchnię lokalu do obliczeń oraz powierzchnię pomieszczenia przynależnego ustalono na podstawie księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu oraz Akcie notarialnego Rep. A Nr 15889/2005 z dn. 14 grudnia 2005 r.- Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży.

6. ZAŁĄCZNIKI

- Badanie KW nr KR1P/00344869/7 przeprowadzone dnia 10.01.2019 r.,
- Postanowienie o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości, wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia - Karolinę Dziedzic,
- Akt notarialny Repertorium A Nr 15889/2005 z dn. 14 grudnia 2005 r. - Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży
- Projekt wydzielenia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 6 z sierpnia 2000 r.

- K O N I E C -

KRAKÓW, 10 STYCZNIA 2019 R.

7. DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA

