

OPINIA BIEGŁEGO

**OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ UDZIAŁU 1/2
W SPÓŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE
DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 71
POŁOŻONYM W BUDYNKU PRZY UL. ZDROWEJ NR 2A W KRAKOWIE**

- ***BRAK ZAŁOŻONEJ KW***
- ***SYGN. AKT KM 2276/19***

PRZYGOTOWANA PRZEZ



COMES CONSULTING GROUP
www.comescon.pl

**AUTOR OPRACOWANIA: EWA TOŁWIŃSKA
BIEGŁY SĄDOWY W SPRAWIE KM 2276/19**

Kraków, maj 2020

Oddział Bytom, ul. Drzymały 2, 41-902 Bytom, tel. 604 722 080
Oddział Kraków, ul. Bydgoska 6, 30-056 Kraków, tel. 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl
NIP 626 219 65 56 / REGON 240252684
nr rachunku : 86 1050 1230 1000 0091 3050 0771

WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem opinii w formie operatu szacunkowego jest udział 1/2 należący do Genowefy Socha w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego - lokal mieszkalny nr **71**, położony na **dziesiątym, ostatnim piętrze** (11 kondygnacja) w budynku wielomieszaniowym, zlokalizowanym przy **ul. Zdrowej nr 2A w Krakowie**.



Lokal składa się z 1 pokoju, jasnej kuchni, przedpokoju, łazienki z WC oraz balkonu o łącznej powierzchni użytkowej 30,00 m². Lokal nie posiada pomieszczenia przynależnego (powierzchnia użytkowa ustalona na podstawie informacji uzyskanej ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza”).

Budynek jest własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza”, z siedzibą w Krakowie, ul. Opolska nr 37.

Lokal wyposażony jest w instalacje: wod. – kan., elektryczną, gazową, ogrzewanie C.O. miejskie, ciepła woda z piecyka gazowego.

Z lokalem mieszkalnym związane jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Szacowany lokal mieszkalny, do którego przysługuje prawo jw., nie posiada urządzonej księgi wieczystej. Brak służebności. Lokal niezamieszkały na dzień oględzin.

2. CEL WYCENY

Celem opinii w formie operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej udziału 1/2 należącego do Genowefy Socha w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 2276/19.

3. ZAKRES WYCENY

Zakres opinii w formie operatu obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 należącego do Genowefy Socha w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego – lokal mieszkalny nr 71 położony w budynku wielomieszaniowym przy ul. Zdrowej nr 2A w Krakowie należącym do Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza” w Krakowie, według stanu zagospodarowania i wyposażenia na dzień oględzin.

4. DATA SPORZĄDZENIA OPINII

Data, na którą określono stan przedmiotowej nieruchomości:

29.05.2020r.

Data, na którą określono wartość nieruchomości:

31.05.2020r.

5. OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA

Wartość lokalu, po zaokrągleniu, wynosi:

227 128 zł

dwieście dwadzieścia siedem tysięcy sto dwadzieścia osiem zł

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Genowefa Socha	1/2	113 564 zł	113 564 zł sto trzynaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt cztery zł

Na oszacowaną wartość lokalu z uwzględnieniem treści art. 948 § 2 kpc składają się:

- wartość gruntu – zakres przedmiotowy tego ograniczonego prawa rzeczowego nie obejmuje składnika gruntowego,
- wartość budowli i innych urządzeń – zakres przedmiotowy tego ograniczonego prawa rzeczowego nie obejmuje składnika budowlanego,
- przynależności – przedmiotowy lokal nie posiada pomieszczenia przynależnego,
- pożyczki – czynsz z najmu lokalu mieszkalnego – lokal nie jest przedmiotem najmu.

6. METODA WYCENY

Wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oszacowano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

7. AUTOR OPINII

**Ewa Tołwińska, nr uprawnień : 6217
biegły sądowy
w sprawie KM 2276/19**

Kraków, maj 2020 r.

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPINII.....	2
1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	5
1.1 Przedmiot opinii.....	5
1.2 Zakres opinii.....	5
2 CEL WYCENY	5
3 PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE	5
3.1 Zleceniodawca	5
3.2 Podstawa prawna wyceny	5
3.3 Źródła informacji i materiały źródłowe	6
4 DATA WYCENY	6
5 DANE O SPÓŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE DO LOKALU MIESZKALNEGO ..	6
5.1 Stan prawny	6
5.1.1 Lokalizacja	7
5.2 Opis budynku i lokalu mieszkalnego.....	12
6 OBLICZANIE WARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM.....	18
6.1 Charakterystyka rynku nieruchomości.....	21
6.2 Analiza rynku nieruchomości.....	22
6.3 Metodyka wyceny.....	25
6.4 Obliczanie wartości lokalu w podejściu porównawczym	25
7 OKREŚLENIE WARTOŚCI WYDZIELONYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI.....	29
7.1 Obliczanie wartości składnika gruntu.....	29
7.2 Określenie wartości składnika budowlanego (lokal z wyłączeniem gruntu)	29
7.3 Przynależności, pożytki	29
8 WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI	30
9 KLAUZULE	31
10 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	31

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot opinii

Przedmiotem opinii w formie operatu szacunkowego jest udział 1/2 należący do Genowefy Socha w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego - lokal mieszkalny nr **71**, położony na **dziesiątym, ostatnim piętrze** (11 kondygnacja) w budynku wielomieszkaniowym, zlokalizowanym przy **ul. Zdrowej nr 2A w Krakowie**.



Lokal składa się z 1 pokoju, jasnej kuchni, przedpokoju, łazienki z WC oraz balkonu o łącznej powierzchni użytkowej 30,00 m². Lokal nie posiada pomieszczenia przynależnego (powierzchnia użytkowa ustalona na podstawie informacji uzyskanej ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza”).

Budynek jest własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza”, z siedzibą w Krakowie, ul. Opolska nr 37.

Lokal wyposażony jest w instalacje: wod. – kan., elektryczną, gazową, ogrzewanie C.O. miejskie, ciepła woda z piecyka gazowego.

Z lokalem mieszkalnym związane jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Szacowany lokal mieszkalny, do którego przysługuje prawo jw., nie posiada urządzonej księgi wieczystej. Brak służebności. Lokal niezamieszkały na dzień oględzin.

1.2 Zakres opinii

Zakres opinii w formie operatu obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 należącego do Genowefy Socha w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego – lokal mieszkalny nr 71 położony w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Zdrowej nr 2A w Krakowie należącym do Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza” w Krakowie, według stanu zagospodarowania i wyposażenia na dzień oględzin.

2 CEL WYCENY

Celem opinii w formie operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej udziału 1/2 należącego do Genowefy Socha w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 2276/19.

3 PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE

3.1 Zleceniodawca

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie
Marcin Leśniak
Kancelaria Komornicza nr XI w Krakowie,
ul. Żabiniec 66/LU5, 31-215 Kraków
Sygn. akt KM 2276/19.

3.2 Podstawa prawna wyceny

1. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości,
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podstawy metodologiczne:

- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych”, PFSRM, Warszawa 2004r.,
- Wycena nieruchomości; wydanie polskie; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2000,
- R. Cymerman, A. Hopfer; System i procedury szacowania nieruchomości, Olsztyn – Zielona Góra 1999,
- NIERUCHOMOŚĆ, Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych,
- Notowania Rynku Nieruchomości, C.H. Beck,
- Nieruchomości, C.H. Beck.

3.3 Źródła informacji i materiały źródłowe

- wizja lokalna przeprowadzona w dniu 29.05.2020r., w ramach której dokonano oględzin lokalu i budynku oraz określono ich stan techniczny,
- baza danych o transakcjach spółdzielczym własnościowym prawem do lokali mieszkalnych zebrana w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza” w Krakowie,
- dokumentacja stanu prawnego nieruchomości.

4 DATA WYCENY

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	31.05.2020 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	29.05.2020 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	29.05.2020 r.
Data sporządzenia wyceny	31.05.2020 r.

5 DANE O SPÓŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE DO LOKALU MIESZKALNEGO

5.1 Stan prawny



Z A Ś W I A D C Z E N I E

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krowodrza” z siedzibą przy ulicy Opolskiej 37 w Krakowie zaświadcza, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer 71, położone w budynku przy ulicy Zdrowej 2A w Krakowie przysługuje:

- Pani Genowefie Socha - w udziale wynoszącym 1/2 część,
- Panu Dominikowi Socha - w udziale wynoszącym 1/2 część.

Spółdzielnia nie posiada informacji, aby dla powyższego prawa prowadzona była odrębna księga wieczysta.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy Marcin Leśniak, Kancelaria Komornicza nr XI w Krakowie ul. Zabiniac 66/LU5, pismem z dnia 19 listopada 2019 r. zawiadomił tutęszą spółdzielnię o wszczęciu egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego, w zakresie udziału przysługującego Pani Genowefie Socha.

➤ Informacje dotyczące lokalu numer 71:

- ✓ powierzchnia użytkowa – 30,00 m²,
- ✓ struktura lokalu - jeden pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka z wc,
- ✓ piętro - X (XI kondygnacja),
- ✓ do lokalu nie przynależy piwnica

Kopia zaświadczenia o posiadaniu prawa w załączeniu.

5.1.1 Lokalizacja

Nieruchomość położona w dzielnicy IV – Prądnik Biały. Dzielnica ta położona jest w północnej części Krakowa i graniczy z dzielnicami: III – „Prądnik Czerwony”, V – „Krowodrza” oraz VI – „Bronowice”. Dzielnica IV leży w strefie peryferyjnej przy drodze krajowej nr 7, jednak jest najludniejszą dzielnicą Krakowa.

Budynek, wraz z szacowanym lokalem, zlokalizowany jest przy ul. Zdrowej w strefie zabudowy mieszanej. W większości w okolicy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynki wielorodzinne jako zabudowa plombowa oraz budynki użytkowe.

Od strony północnej, bezpośrednio z nieruchomością graniczy Szkoła Podstawowa nr 107 oraz dalej Spółdzielnia Mieszkaniowa Domy Pogodnej Jesieni, dalej przepływa rzeka Białucha i przebiega droga krajowa nr 79 – ulica Opolska.

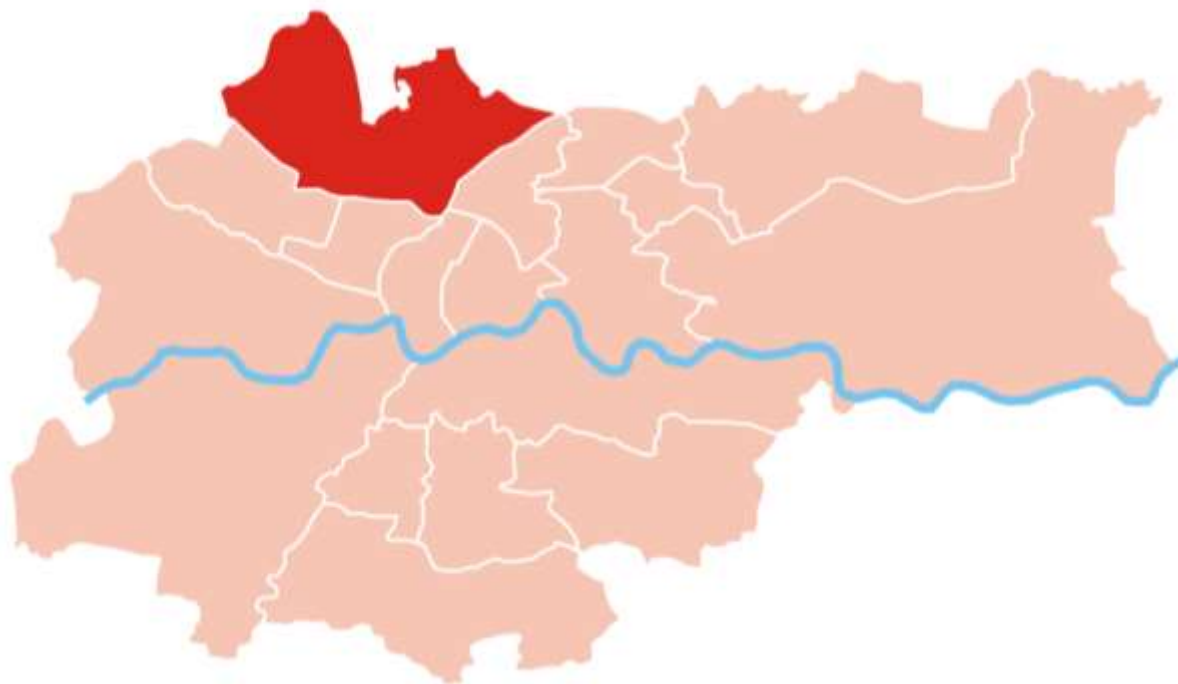
Od strony południowej znajdują się budynki jednorodzinne oraz niskie budynki wielorodzinne. Od strony zachodniej znajduje się Krakowski Szpital Specjalistyczny, stadion „Clepardia” oraz budynki użytkowe.

Nieruchomość posiada dogodne połączenia komunikacji miejskiej z centrum miasta. W okolicy dobrze rozwinięta infrastruktura handlowo-usługowa, sklepy, poczta, szkoła, przedszkole.

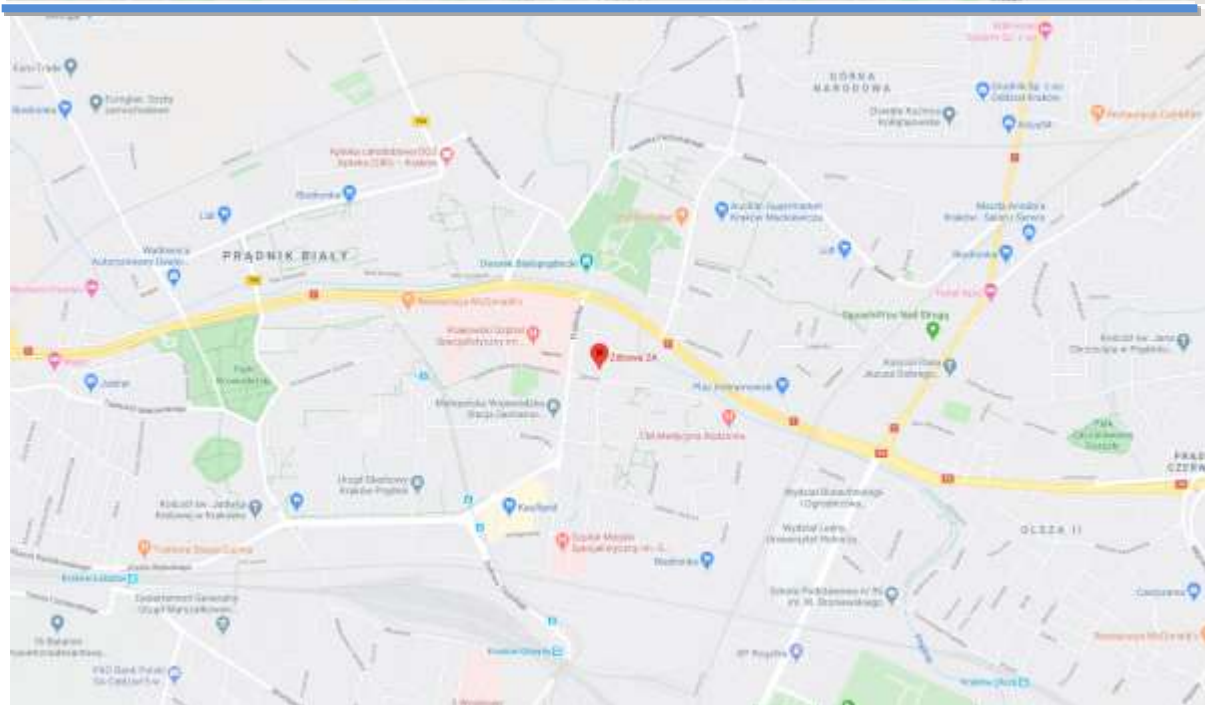
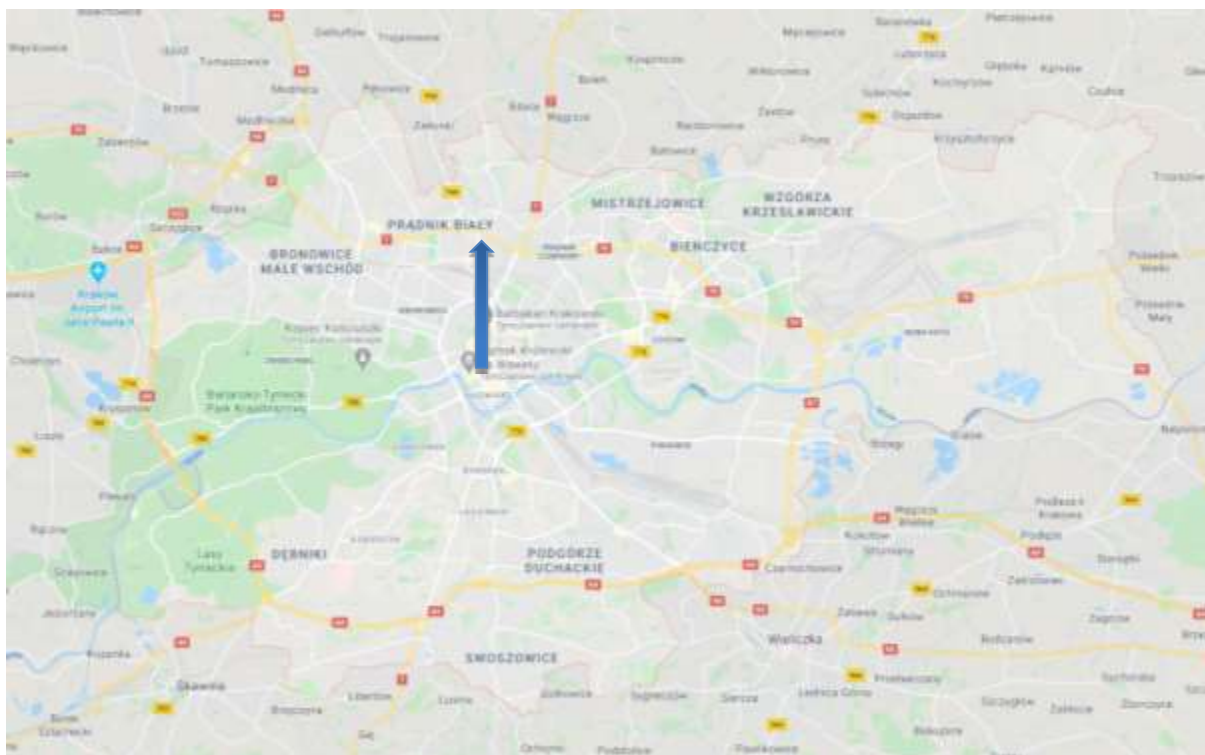
Lokalizację i otoczenie nieruchomości określono jako przeciętne.

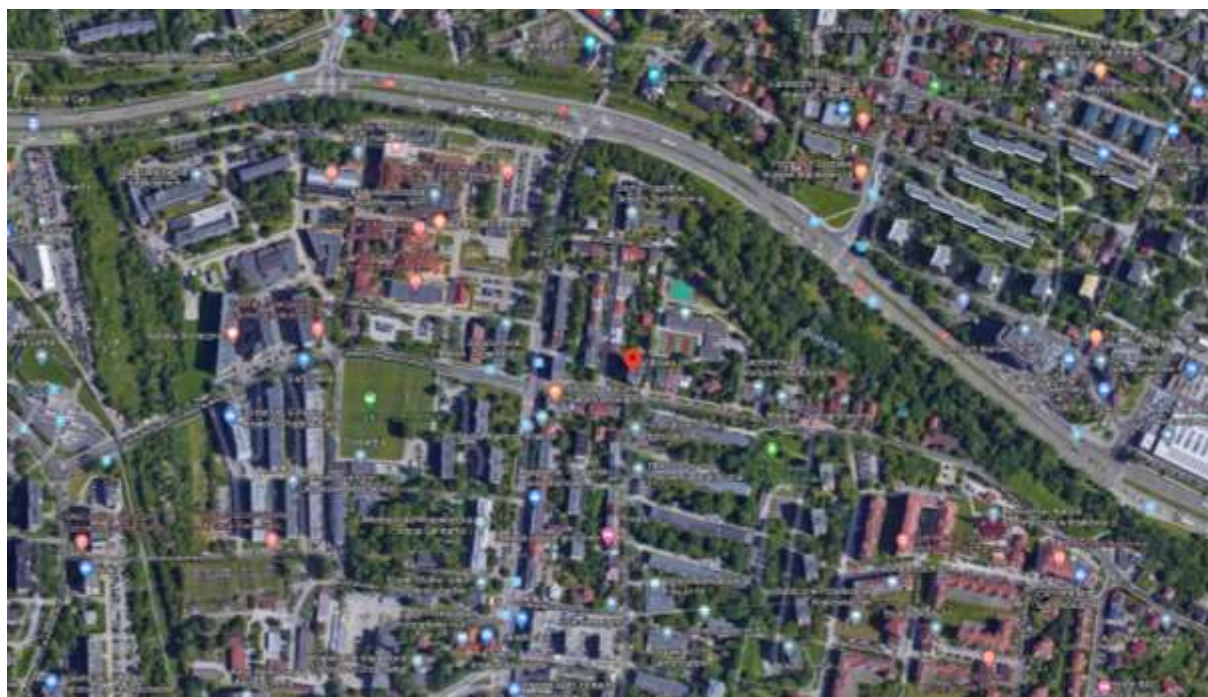
Dojazd do budynku ulicami Opolską, Prądnicką i ul. Zdrową.

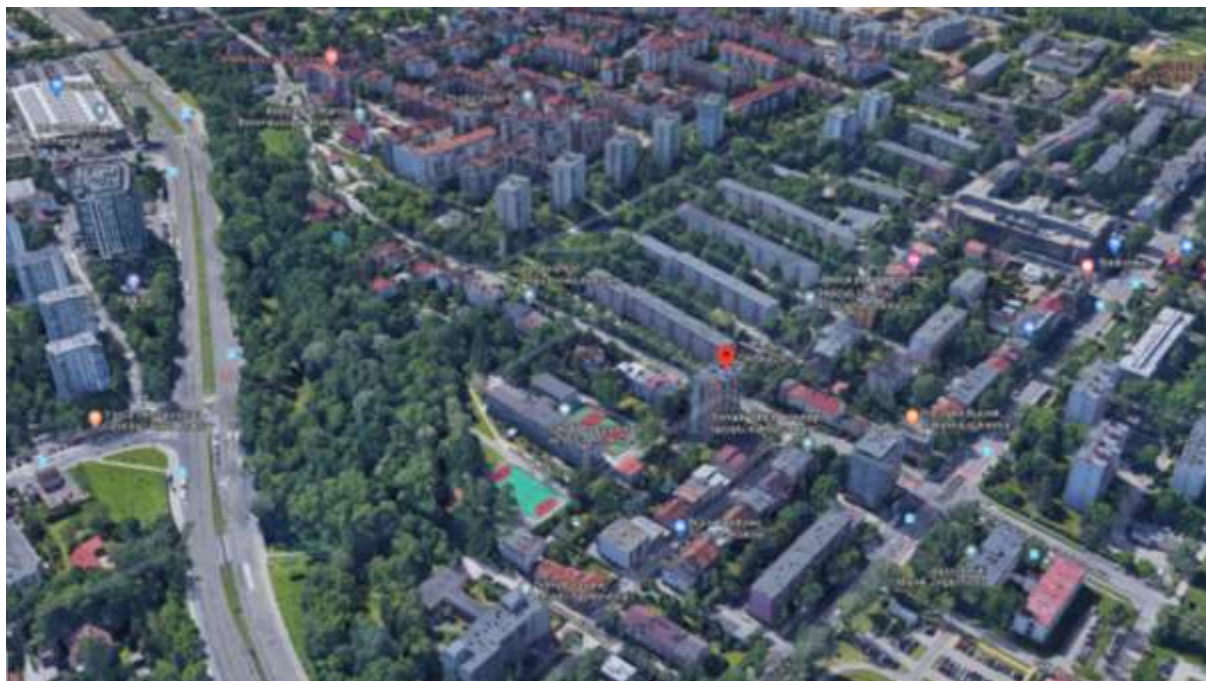
Fragment planu miasta Kraków z lokalizacją budynku – ul. Zdrowa, dzielnica IV Prądnik Biały



Opinia w formie operatu szacunkowego: udział 1/2 należący do Genowefy Socha w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 71 położonym przy ul. Zdrowej nr 2A w Krakowie; brak założonej KW







Źródło: www.googlemaps.pl

Okolica







5.2 Opis budynku i lokalu mieszkalnego

Budynkiem, w którym położony jest szacowany lokal mieszkalny, zarządza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krowodrza” z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 37 w Krakowie.

Opis budynku

Dane podstawowe:

SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA „KROWODRZA”
31-274 Kraków, ulica Opolska 37 (pawilon); tel. 12 415 8509, faks: 12 415 8351
KRS: 0000024495 REGON: 003887386 NIP: 6750006872 e-mail: sm_krowodrza@onet.pl
centrala (sekretariat): 12 415 85 09; dział techniczny: wewn. 20, administracja: wewn. 10;
dział finansowo-księgowy: wewn. 30; ewidencja opłat za lokale: wewn. 40; dział organizacyjno-mieszkaniowy: wewn. 50;

- Informacje dotyczące nieruchomości budynkowej Zdrowa 2A
 - ✓ księga wieczysta – KR1P/00297340/8;
 - ✓ działka gruntu – 78/2, współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza” i właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych;
 - ✓ obręb 44, jednostka ewidencyjna Krowodrza;
 - ✓ rok budowy - 1977
 - ✓ technologia budowy – WUF-T / 1972
 - ✓ ostatnie remonty – remont elewacji i balkonów 2018 i 2019 rok.

Ocena stanu technicznego budynku

Mając na uwadze zasady opisane w STANDARDZIE III.4 ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA o charakterze tymczasowej noty interpretacyjnej mówiące, że rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości, dokonano oceny stopnia zużycia technicznego obiektu według poniższych kryteriów.

Dla celu wyceny przyjęto następujące ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego

Klasyfikacja stanu technicznego w % zużycia	Kryteria oceny
Bardzo dobry 0-10	Elementy budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normatywnym.
Dobry 11-25	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą występować nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy wymagają konserwacji.
Średni 26-50	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Zadawalający 51-60	Elementy budynku utrzymane zadawalająco. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
Zły 61-80	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.
Awaryjny powyżej 80	Budynek nadaje się do likwidacji.

Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Ocenę zużycia oparto o kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynków.

Rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.

Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiąże go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych oraz wzory arytmetyczne podawane w jakichkolwiek publikacjach.

Oceny stanu technicznego obiektu dokonano w sposób wizualny na podstawie zewnętrznych oględzin elementów obiektu w powiązaniu z wiekiem trwałości i eksploatacji budynku.

W wyniku przeprowadzonej oceny, a także kierując się informacjami o dokonanych naprawach, remontach, adaptacjach stwierdzono:

- Fundamenty – stan dobry,
- Ściany – stan dobry,
- Stropy, sklepienia – stan dobry,
- Dach – stan dobry,
- Stolarka drzwiowa – stan dobry,
- Stolarka okienna – stan dobry,
- Schody – stan dobry.

Termomodernizacja.

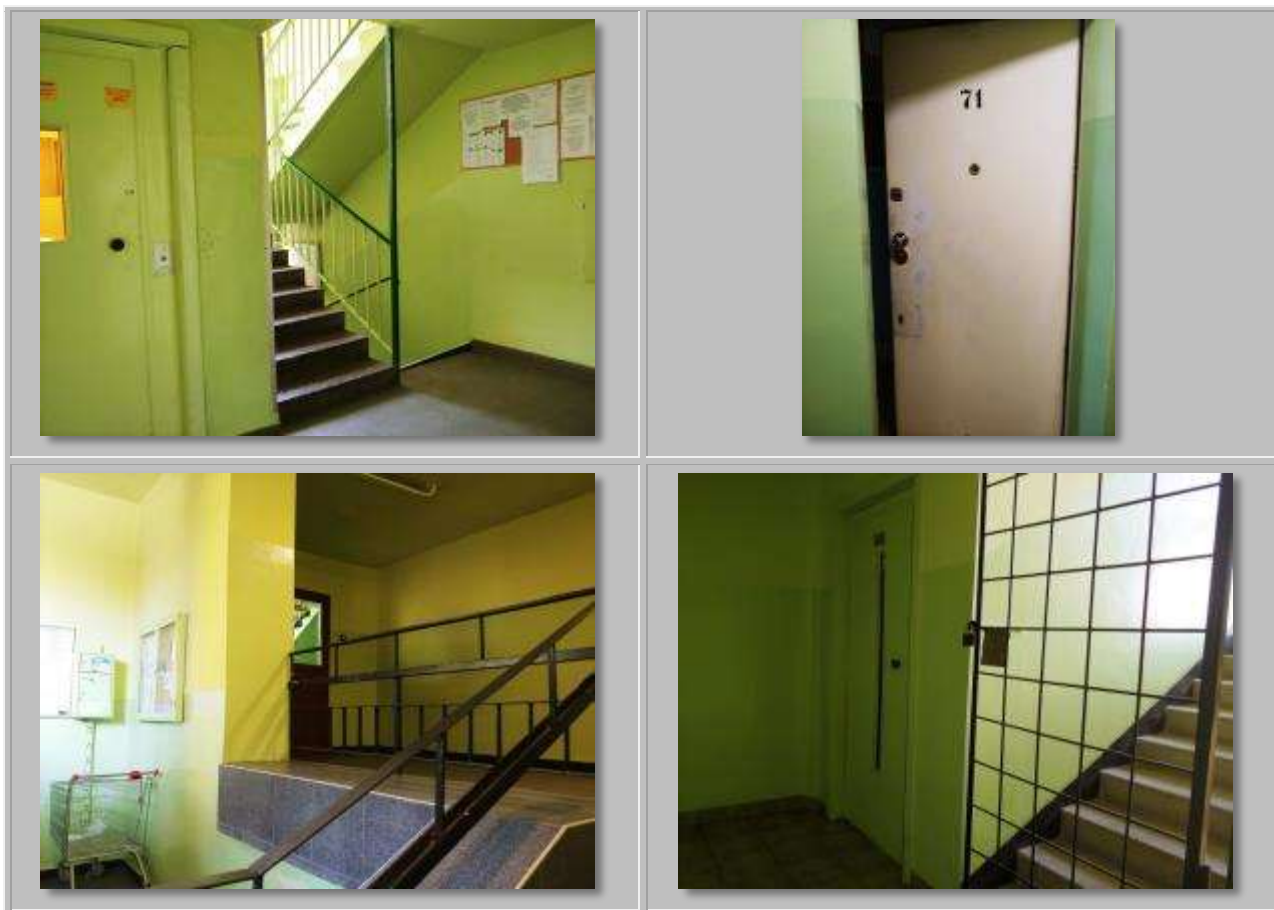
Stan techniczny budynku (dominujący) dla celu wyceny określono jako **dobry**.

Dokumentacja fotograficzna

Elewacja



Klatka schodowa



Opis lokalu

Szacowany lokal mieszkalny nr 71 położony jest na **dziesiątym, ostatnim piętrze** (11 kondygnacja) w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w Krakowie przy **ul. Zdrowej nr 2A**.

Dla lokalu nie urządzono księgi wieczystej.

Lokal składa się z 1 pokoju, jasnej kuchni, przedpokoju, łazienki z WC oraz balkonu o łącznej powierzchni użytkowej 30,00 m². Lokal nie posiada pomieszczenia przynależnego (powierzchnia użytkowa ustalona na podstawie informacji uzyskanej ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza”).

Budynek jest własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza”, z siedzibą w Krakowie, ul. Opolska nr 37.

Lokal wyposażony jest w instalacje: wod. – kan., elektryczną, gazową, ogrzewanie C.O. miejskie, ciepła woda z piecyka gazowego. Brak służebności. Lokal niezamieszkały na dzień oględzin.

Okna mieszkania wychodzą na wschód, wejście do klatki schodowej od strony zachodniej.

Charakterystyka lokalu:

- stolarka okienna PCV,
- drzwi wewnętrzne pływająca,
- ogrzewanie C.O. z sieci miejskiej,
- c.w.u. z piecyka gazowego,
- ściany w pokoju i przedpokoju malowane, sufity malowane,
- na podłodze w pokoju i przedpokoju parkiet,
- w kuchni na ścianach częściowo płytki ceramiczne, reszta ścian i sufit malowane, na podłodze wykładzina PCV,
- w łazience na ścianach i podłodze płytki ceramiczne, sufit malowany,
- w lokalu brak remontów w przeciągu ostatnich 10 lat, instalacje niewymienione,
- w budynku znajduje się domofon,
- lokal posiada balkon z widokiem na panoramę Krakowa.

Dokumentacja fotograficzna

Dokumentacja fotograficzna została wykonana w dn. 29.05.2020r.

Pokój 1 przechodni - stolarka okienna PCV, ściany i sufit malowane, na podłodze parkiet, pokój posiada balkon



Balkon





Kuchnia – widna, stolarka okienna PCV, na ścianach częściowo płytki ceramiczne, pozostała część ścian i sufit malowane, na podłodze wykładzina PCV



Łazienka – stolarka drzwiowa płycina, na podłodze płytki ceramiczne, na ścianach płytki ceramiczne, sufit malowany



Przedpokój – ściany i sufit malowane, na podłodze parkiet



Na podstawie oględzin przeprowadzonych 29.05.2020r. standard wykończenia szacowanego lokalu mieszkalnego określono jako **niski**.

6 OBLICZANIE WARTOŚCI SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM

Charakterystyka rynku lokalnego – miasto Kraków

Kraków (łac. Cracovia) – miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, siedziba władz województwa małopolskiego, drugie w kraju pod względem liczby mieszkańców i pod względem powierzchni. Położone nad Wisłą, na obszarze Bramy Krakowskiej, Niecki Nidziańskiej i Pogórza Zachodniobeskidzkiego. Jest jednym z najstarszych miast Polski o ponad tysiącletniej historii, z wieloma wartościowymi obiektami architektonicznymi. Działa w nim również wiele instytucji i placówek kulturalnych gromadzących bezcenne zabytki. Do 1795 r. Kraków był formalnie stolicą Polski, a do 1611 r. siedzibą władców państwa polskiego. W latach 1596 – 1795, czyli do III rozbioru Polski, jako stolica Rzeczypospolitej funkcje stołeczne dzielił z Warszawą, która stała się miastem rezydencjalnym króla.

Obecnie jest stolicą województwa małopolskiego, a także centralnym ośrodkiem metropolitalnym aglomeracji krakowskiej. W zapisach historycznych jest uznawany za główne miasto historycznej Małopolski. Do historycznej funkcji Krakowa odnosi się jego pełna nazwa – Stołeczne Królewskie Miasto Kraków usankcjonowana prawnie przez Radę Ministrów, jak i wcześniej przez naczelne władze państwowe II Rzeczypospolitej, które używały tej nazwy w swoich aktach prawnych. Również nazwy skróconej, tj.: st. król. miasto Kraków, st.kr. miasto Kraków albo stoł. król. miasto Kraków. Niektóre z tych aktów prawnych obowiązują do dzisiaj. Na arenie międzynarodowej Kraków postrzegany jest jako "duchowe i naukowe serce Polski".

W Krakowie znajdują się główne siedziby m.in.: Polskiej Akademii Umiejętności, Narodowego Centrum Nauki, Europejskiego Towarzystwa Chirurgicznego, Polskiego Towarzystwa Promieniowania Synchronotronowego, Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury, dowództwa Wojsk Specjalnych RP, Polskiego Związku Narciarskiego. Miasto posiada również wiele placówek kulturalnych o znaczeniu i statusie narodowym, m.in. Narodowy Stary Teatr, Muzeum Narodowe, Drukarnia Narodowa, Biblioteka Jagiellońska, Instytut Książki.

Miasto pełni funkcję centrum administracyjnego, kulturalnego, edukacyjnego, naukowego, gospodarczego, usługowego i turystycznego. Kraków jest drugim, po Warszawie, największym w kraju rynkiem nowoczesnej powierzchni biurowej, a także jednym z kluczowych węzłów drogowych i kolejowych w Polsce. W Balicach pod Krakowem znajduje się drugi co do wielkości polski port lotniczy o znaczeniu międzynarodowym. Według raportu inwestycyjnego Konferencji ds. Handlu i Rozwoju ONZ (UNCTAD) z 2011 roku Kraków jest najlepszym miejscem na świecie do lokowania centrów usług dla biznesu. W kwietniu 2012 r. Kraków znalazł się w gronie 120 najatrakcyjniejszych miast.

Kraków jest położony w południowej Polsce, w środkowo-północnej części województwa małopolskiego. Miasto leży nad Wisłą i na jego terenie znajdują się ujścia dopływów rzeki Wisły: Białuchy (dolny bieg Prądnika), Rudawy, Dłubni, Drwiny Długiej i Wilgi. Kraków znajduje się w miejscu zbiegu kilku krain geograficznych: Bramy Krakowskiej, Kotliny Oświęcimskiej, Kotliny Sandomierskiej, Pogórza Zachodniobeskidzkiego, Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej. Położenie Krakowa sprawia, że jest on bazą dla wycieczek w polskie góry czy wypadów do malowniczej Jury Krakowsko-Częstochowskiej.

Z Krakowem sąsiadują gminy: Igołomia-Wawrzeńczyce, Kocmyrzów-Luborzyca, Koniusza, Liszki, Michałowice, Mogilany, Niepołomice, Skawina, Świątniki Górne, Wieliczka, Wielka Wieś, Zabierzów, Zielonki. Gminy te należą do dwóch powiatów sąsiadujących z Krakowem: powiat krakowski oraz powiat wielicki. W XIV w. w Krakowie były 22 ulice, w 1866 już w mieście i na przedmieściach – 113, w 1880 – 135, w 1909 – 161, a w 1926 – 457 ulic.

Od 27 marca 1991r. Kraków podzielony jest na 18 dzielnic samorządowych oznaczonych cyframi rzymskimi i nazwami. Od roku 2002 Rada Miasta Krakowa uchwałą podjęła decyzję o formalnym przydzieleniu nazw krakowskim dzielnicom. Nazwy te obowiązywały do tej chwili potocznie.

Powszechnie używany jest historyczny podział miasta z lat 1951–1975 na 6 dzielnic administracyjnych: Stare Miasto, Zwierzyniec, Kleparz, Grzegórzki, Podgórze, Nowa Huta lub podział na 4 dzielnice, obowiązujący od 1975: Śródmieście, Podgórze, Krowodrza, Nowa Huta.

W Krakowie nazwy dzielnic pochodzą w większości od nazw miast, wsi, jurydyk, folwarków, osad itp., tworzących kiedyś oddzielne jednostki osadnicze, a na przestrzeni wieków włączanych w granice administracyjne miasta.

W ujęciu lokalnym Kraków i sąsiadujące miejscowości tworzą aglomerację krakowską. W ujęciu regionalnym mówi się o Krakowskim Obszarze Metropolitalnym (KOM), natomiast w ujęciu

ponadregionalnym Kraków jest biegunem wzrostu oddziałującym na sąsiadujące województwa – śląskie, świętokrzyskie oraz podkarpackie.



Źródło: Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Krakowa

Kraków pełni funkcję jednego z kluczowych węzłów komunikacyjnych w kraju, przez miasto przechodzą drogi krajowe i europejskie: droga krajowa nr 7, droga krajowa nr 44, droga krajowa nr 75, droga krajowa nr 79, droga krajowa nr 94, a w relacji wschód-zachód, południowym obejściem miasta, przebiega autostrada A4. Miasto Kraków jest również jednym z głównych węzłów kolejowych w Polsce zapewniającym szybkie połączenia z Warszawą, Gdańskiem oraz innymi większymi miastami, a także międzynarodowe połączenie EuroCity z Wiedniem oraz EuroCity Wawel z Wrocławiem, Berlinem i Hamburgiem. Poza Dworcem Kraków Główny na terenie miasta znajdują się także stacje Kraków Płaszów, Łobzów, Mydlniki, Bieżanów, Prokocim, Łąki. Co prawda na terenie Nowej Huty nie ma połączeń kolejowych pasażerskich, jednak znajduje się tam największa w mieście stacja przeładunkowa. Dodatkowo pod Krakowem w Balicach znajduje się drugi co do wielkości w kraju międzynarodowy port lotniczy posiadający dwa terminale - Kraków Airport im. Jana Pawła II, który zapewnia połączenie z niemal 60 miastami na świecie.

Dzięki różnorodnym i dogodnym połączeniom komunikacyjnym Kraków jest jednym z 5 najbardziej popularnych pod względem turystycznym miast w Europie. Tylko w 2011 r. miasto odwiedziło 8,6 milionów turystów. Zdecydowana większość osób odwiedzających Kraków to turyści krajowi, jednak spośród gości zagranicznych dominują Brytyjczycy, Niemcy, Francuzi oraz Amerykanie.

Stolica Małopolski jest największym w kraju ośrodkiem outsourcingu – aż 40% wszystkich osób zatrudnionych w tej branży na terenie całego kraju pracuje w Krakowie lub okolicy – Kraków Business Park w Zabierzowie. W ponad 65 przedsiębiorstwach zajmujących się przede wszystkim obsługą księgową, podatkową, informatyczną oraz finansową spółek pracuje ponad 26 tys. osób, z czego 10% stanowią obcokrajowcy. Do największych przedsiębiorstw z opisywanych branż należą m.in.: Accounting Plaza Central Europe, Capgemini Polska, BNP Paribas, AON Hewit, Lufthansa, IBM BTO Business Consulting Services, Shell Polska, State Street Services Poland. Ponadto swoje centra badawczo rozwojowe w Krakowie otworzyły również Google, CISCO, Motorola Polska, Nokia Siemens Networks, COMARCH, Sabre Holding, Delphi.

Wyceniana nieruchomość położona jest w dzielnicy IV Prądnik Biały.

Dzielnica IV Prądnik Biały do 1990 r. wchodziła w skład wielkiej Krowodrzy.

Dzielnica IV Prądnik Biały obejmuje w całości lub częściowo kilka historycznych miejscowości: Prądnik Biały, Narodowa Górka, Witkowice, Tonie, Bronowice Wielkie i północną część Krowodrzy oraz niewielkie fragmenty Bronowic Małych, Prądnika Czerwonego i Łobzowa.

Dominującym organizmem znajdującym się pośrodku dzielnicy jest Prądnik Biały (zwany wcześniej Małym). Notowany już w XII w. podobnie jak sąsiedni Prądnik Czerwony (zwany Wielkim). Obydwie miejscowości usytuowano nad rzeką Prądnik, który dał im nazwy. Prądnik Biały zwany był też Biskupim, ta nazwa przypominała o formie własności wsi. Biskup Iwo Odrowąż sprowadził braci zakonu Św. Ducha de Saxia, zwanych duchakami albo szpitalnikami i osadził ich na terenie Prądnika Białego. Jako uposażenie nadał im też grunty w okolicznych miejscowościach. Duchacy wybudowali na Prądniku zabudowania klasztorne i szpitalne. W 1244 r. zostali przeniesieni do Krakowa, ale grunty poza miastem zachowali, stąd część wsi zwana także Prądnikiem Duchackim. Z czasem powstały tam folwarki i młyny,

a na przełomie XV i XVI w. funkcjonował tu browar i kuźnie. Jeden z folwarków został zakupiony w 1479 r. przez Jana Długosza. Teren łąki związany jest również z najstarszymi dziejami piśmiennictwa i drukarstwa. W 1493 r. powstała słynna piapiernia Fryderyka Schylinga z Wissemberga, która w latach 1510-1525 należała do Jana Hallera, drukarza i księgarza krakowskiego, w latach 1508-1525 właściciela drukarni. Na Prądniku Białym w latach 1545-50 powstała okazała podmiejska rezydencja krakowskich biskupów - renesansowa villa suburbana biskupa Bernarda Maciejowskiego. Obok dworu biskupiego z folwarkiem znajdował się renesansowy ogród. Wspomniana rezydencja stała się jednym z najbardziej prężnych ośrodków kultury renesansowej w Polsce, gdzie odbywały się słynne dysputy humanistów. Biskup gościł w pałacu wybitnych poetów np. Jan Kochanowski, Szymon Szymonowic, Łukasz Górnicki, których otaczał opieką i protekcją. Ten ostatni utrwalił w swoim utworze Dworzanin Polski odbywające się spotkania w rezydencji biskupów krakowskich. Dwór odrestaurował biskup Piotr Gembicki w połowie XVII w. Zniszczoną przez Szwedów rezydencję odbudował biskup Andrzej Trzebicki w 1665 r. czyniąc z niej okazały pałac. Został zniszczony przez Rosjan podczas konfederacji barskiej. W 1796 r. Austriacy włączyli Prądnik do dóbr rządowych i sprzedali prywatnym właścicielom. Obecny dwór zbudowano na początku XIX w. na fundamentach dawnego biskupiego pałacu, przebudowany w stylu klasycystycznym w latach 1812-46. W 1809 r. zatrzymał się w dworze Jan Henryk Dąbrowski z małżonką. Od 1974 r. do dziś ma tu swoją siedzibę Centrum Kultury Dworek Białoprądnicki. W gronie dzierżawców prądnickich znalazł się Jacek Kluszewski, właściciel Pałacu Krzysztofora, który w sąsiednim Pałacu Spiskim otworzył scenę teatralną. W 1798 r. zakupił kamienice przy ul. Szczepańskiej, które przebudował na potrzeby teatru i wznosił działalność rok później. W pobliżu dworu znajdował się dawny zajazd dla gości wybudowany w II połowie XVIII w. Według miejscowej tradycji miał odpoczywać Tadeusz Kościuszko w parku pod wielkim jaworem, który nazwano jego imieniem. Właśnie z tego miejsca Naczelnik miał wyruszyć pod Raławicę. Przez stulecia Prądnik Biały podlegał parafii św. Ducha w Krakowie. Dopiero w 1983 r. została na tym terenie erygowana parafia pod wezwaniem Najświętszej Marii Panny Matki Kościoła, a w 1991 r. kolejna św. Karola Boromeusza (na os. Żabiniec). Prądnik Biały został włączony w granice Krakowa w 1941 r. jako XXXVIII dzielnica katastralna.

Kolejną miejscowością jest Górka Narodowa wzmiankowana w 1389 r., gdy należała do kapituły katedralnej krakowskiej. Od XV w. notowana jest karczma i zespół dworski należący do kapituły. W latach 1803-05 władze austriackie odebrały jej Górkę wraz z innymi wsiami. W 1815 roku należała do Rzeczypospolitej Krakowskiej, stąd nazwa Górka Narodowa, którą nosiła od tego czasu. W latach 40-tych XIX w. obszar dworski należał do Antoniego Helcla. Zabudowa dworu została przebudowana na przełomie XIX i XX w. w rezydencję zwaną od dawnych właścicieli Pałacem Buszczyńskich. Wieś od czasów średniowiecza podlegała parafii Narodzenia Najświętszej Marii Panny w Zielonkach. Dopiero w 2001 r. erygowano parafię Chrystusa Króla. Górka Narodowa została włączona do Krakowa w 1941 r. jako XXXIX dzielnica katastralna.

Witkowice sąsiadujące z Górką Narodową posiadają bogatą przeszłość. W 1248 r. proboszcz krakowski Wit podarował je Kapitulie Katedralnej Krakowskiej, a król Kazimierz Jagiellończyk przeniósł z prawa polskiego na magdeburskie. Witkowice były jedną z bogatszych wsi kapitulnych, której dzierżawcami były znane osoby np. w XV w. Mikołaj ze Sienna herbu Dębno, kanonik krakowski i gnieźnieński. W XVI w. natomiast wieś dzierżawił Bernard Wapowski, wybitny kartograf polski, historiograf, sekretarz króla Zygmunta I Starego. Na terenie wsi znajdował się dwór, z barokową kaplicą św. Marii Magdaleny w ogrodzie zbudowaną w 1678 r., zabudowania folwarczne oraz browar. W 1918 r. z inicjatywy Komitetu Książęco-Biskupiego, na którego czele stał biskup krakowski książę Adam Stefan Sapieha powstał w Witkowicach szpital dla dzieci chorych na jaglicę (zakaźne zapalenie spojówek). Kuratorem i opiekunem szpitala był Emil Godlewski, embriolog, prof. Medycyny na Uniwersytecie Jagiellońskim. W okresie międzywojennym funkcjonował tu Zakład Leczniczo-Wychowawczy, początkowo umieszczony w barakach po wojsku. Zabudowania szpitalne spłonęły w 1927 r., a odbudował architekt Wacław Krzyżanowski w latach 1927-28. Zaprojektował też kaplicę szpitalną Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny. Obecnie zespół szpitalny funkcjonuje jako Wojewódzki Szpital Okulistyczny. Witkowice zostały włączone w granice Krakowa w 1941 r. jako XXXIX dzielnica katastralna. Wieś od czasów średniowiecza podlegała parafii Narodzenia NMP w Zielonkach. Dopiero w 2000 r. została w Witkowicach erygowana parafia św. Marii Magdaleny. W latach 90-tych XX w. powstało na terenie dzielnicy osiedle domów jednorodzinnych Witkowice Nowe.

Tonie, to największy obszarowo organizm na terenie dzielnicy. Pierwszy raz wzmiankowane w 1224 r. przy okazji przekazania wsi kapitulie krakowskiej. W 1389 r. król Władysław Jagiełło przeniósł wieś z prawa polskiego na prawo niemieckie magdeburskie. We wsi znajdował się dwór, duży folwark kapitulny, staw oraz lasy. Spośród wybitnych postaci wśród posiadaczy Toń należy wymienić Bernarda Wapowskiego wybitnego kartografa i historiografa oraz Wacława Sierakowskiego, kanonika i proboszcza katedry wawelskiej, po którego śmierci w 1806 r. wieś przeszła na własność państwa austriackiego. Od

1820 r. Tonie dzierżawił generał Franciszek Paszkowski, a po nim jego bratanek. W latach 1901-12 w dworze mieszkał z rodziną Lucjan Rydel, gdzie powstało wiele utworów m.in. Betlejem Polskie. Tonie zostały włączone do Krakowa w 1941 r. jako XXXVII dzielnica katastralna.

Z Toniami sąsiadują Bronowice Wielkie (zwane też niemieckimi) po raz pierwszy wzmiankowane w 1247 r. w dokumencie opata tynieckiego Kosmasa, który nadaje wieś kościołowi św. Jerzego na zamku krakowskim. Wieś została lokowana na prawie niemieckim średnim przez mieszczan krakowskich: Henryka i Gerarda. W 1351 r. opat Jan z Tyńca ufundował czwartą prebendę kanoniczną w kościele św. Jerzego, której uposażenie stanowiły Bronowice Wielkie. W latach 1464-72 sołtysem był Jerzy Kesling, wójt sądu najwyższego prawa niemieckiego na zamku królewskim w Krakowie, za sprawą , którego król Kazimierz Jagiellończyk przeniósł wieś na prawo niemieckie magdeburskie. Natomiast król Zygmunt August w 1562 r. potwierdził dokonany przez opata tynieckiego Jana Łowczowskiego przekaz kanonii bronowickiej w kolegiacie św. Jerzego na rzecz Akademii Krakowskiej. Kolejny król Stefan Batory i biskup Franciszek Krasiński potwierdzili donację - prawo patronatu. Aby wspomóc Akademię kanonik krakowski Michał z Wiślicy dokonał zapisu na jej konto 100 złp. na zakup sołectwa bronowickiego. W 1792 r. Szkoła Główna Koronna (zmieniono nazwę Akademii) podjęła uchwałę o oczynszowaniu wsi. W 1882 r. posiadłość dworską w Bronowicach Wielkich zakupił zamożny kupiec krakowski Jan Fischer, który wybudował eklektyczny pałac i założył park dworski. Ponadto rodzina Fischerów ufundowała w latach 1886-95 neogotycką kaplicę, która miała służyć wiernym zarówno z Wielkich jak i Małych Bronowic. Na przełomie XIX i XX w. na terenie Bronowic powstało szereg fortyfikacji austriackich. Bronowice Wielkie zostały włączone do Krakowa w 1941 r. jako XXXVI dzielnica katastralna. Od czasów średniowiecza wieś podlegała parafii św. Szczepana w Krakowie. Dopiero w 1909 r. erygowano w Bronowicach Wielkich parafię Stygmatów św. Franciszka z Asyżu. Kościół zbudowano na bazie kaplicy Fischerów, a rozbudowano w latach 1976-80 (proj. Antoni Mazur). W tym samym roku co parafia został poświęcony cmentarz na Wróziej Górze (Pasterniku), gdzie znajdują się m.in. grobowce rodzin Rydlów i Tetmajerów. Od II połowy XX w. następuje urbanizacja dzielnicy. W 1955 r. przy ul. Radzikowskiego otwarto zakład Farmakologii PAN, który przejął Stację Hodowli Roślin leczniczych. W kolejnych latach obok powstał zespół budynków Instytutu Fizyki Jądrowej PAN.

Na terenie dzielnicy znalazła się też część Krowodrzy leżąca na północ za torami kolejowymi. W 1909 r. wrócił do Krowodrzy fragment jej ziem przekazany Prądnikowi w drodze wymiany kilka wieków wcześniej. Na tym terenie jeszcze pod koniec XIX w. powstał Miejski Zakład Kontumacyjny, który zajmował się dezynfekcją. Jednak gdy na początku XX w. funkcję kontumacji przejęła rzeźnia na Grzegórkach w latach 1913-1915 powstał Miejski Zakład Sanitarny. Budynki kompleksu szpitalnego zaprojektował znakomity architekt Jan Zawiejski. W tym samym okresie wzniesiono również modernistyczną kaplicę, zachowaną do dziś. Miejski Zakład Sanitarny został przemianowany na Miejski Szpital Zakaźny im. Dr Anki, a obecnie Szpital Specjalistyczny im. Jana Pawła II (ul. Prądnicka 80). Natomiast w 1934 roku powstał Szpital Ubezpieczalni Społecznej im. G. Narutowicza (ul. Prądnickiej 35-37), według projektu Wacława Krzyżanowskiego. W owym czasie był to największy i najnowocześniejszy szpital w Krakowie. Obecnie nosi nazwę Szpital Miejski Specjalistyczny. Tuż obok szpitala w latach 1927-30 powstał Dom Wychowawczy dla Opuszczonych Chłopców im. ks. K. Siemaszki (proj. Stefan Piwowarczyk). Na tę część Krowodrzy przemysł wkroczył na początku XX w. Powstała Fabryka Farb Tęcza (ul. Prądnicka 72), a w 1929 roku zakłady Artigraph Towarzystwo Drukarskie na Papierze i Blaszce S.A. (ul. Prądnicka 63, w pobliżu dworca towarowego) - obecnie Przedsiębiorstwo Opakowań Blaszanych Opakomet. Od lat 60-tych zaczynają na dawnych polach krowoderskich powstawać nowoczesne osiedla blokowiska: Krowodrza, XXX-Lecia (Krowodrza-Górka), Azory, gdzie pierwsze osiedle murowanych domków jednorodzinnych powstało już w 1932 r. Już na rozbudowanym osiedlu Azory powstał w latach 1973-75 kościół Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny o wyróżniającej się interesującej architekturze (proj. Przemysław Gawor i Małgorzata Garbacka). W latach 1979-90 na osiedlu Krowodrza zbudowano nowoczesny kościół św. Jadwigi Królowej (proj. Romuald Loegler i Jacek Czekaj) dla nowo utworzonej parafii krowoderskiej, która została wydzielona z parafii św. Szczepana.

Znajdujące się na terenie Dzielnicy IV miejscowości zostały włączone do Krakowa w 1941 roku. Były to wsie głównie o charakterze rolniczym, posiadające duży potencjał terenów do zabudowy. Do dziś na tym terenie zachowano stosunkowo dużo obszary zieleni. Zagospodarowywane po II wojnie światowej. Natomiast Krowodrza, której zasadnicza część znajduje się w Dzielnicy V, już od 1910 r. była w granicach Krakowa.

Źródło: <http://www1.dzielnica4.krakow.pl/>

6.1 Charakterystyka rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości w Polsce jest bipolarny, z jednej strony obserwuje się rynki dużych miast (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto), które rozwijają się dość dynamicznie, szczególnie

w wypadku budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego oraz niewielkie rynki lokalne, na których inwestycje w tym zakresie są rzadkością lub są prowadzone na niewielką skalę. Kryzys, który rozpoczął się w 2007 r. na rynkach finansowych w USA również miał swoje przełożenie na rynek nieruchomości w Polsce – jednak widoczne one były głównie w większych miastach kraju, lokalne rynki odczuły jego konsekwencje w mniejszym stopniu. Warto jednak zaznaczyć, że w Polsce z tego powodu również widoczne były negatywne zmiany, które przejawiały się spowolnieniem gospodarczym, wzrostem bezrobocia czy znacznym spadkiem inwestycji. Co prawda, negatywne następstwa tej sytuacji były mniej drastyczne niż w wypadku innych krajów, jednak wyraźnie odczuwalne.

Od drugiej połowy 2014 r. obserwuje się poprawę na rynku nieruchomości w Polsce, deweloperzy rozpoczynają nowe projekty inwestycyjne lub kontynuują kolejne etapy poprzednich, ponieważ ceny zaczęły nieznacznie rosnąć. Powyższa zmiana jest tym bardziej pozytywna jeśli weźmiemy pod uwagę chociażby nadal stosunkową dużą podaż nowych mieszkań na rynkach dużych miast. Ożywienie sytuacji na rynku rozpoczęło się od rynków komercyjnych i inwestycji z sektora biurowego i magazynowego. W czasie kryzysu większe przedsiębiorstwa w miarę możliwości poszerzały bank ziemi pod przyszłe inwestycje, co przełoży się na zwiększenie ilości projektów w najbliższym okresie.

W porównaniu z innymi krajami Polska jest postrzegana jako stabilna gospodarczo, dlatego nadal zagraniczni inwestorzy chętnie przenoszą lub rozszerzają swoją działalność na naszemu rynku.

6.2 Analiza rynku nieruchomości

Rynek, jako kategoria ekonomiczna, jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych. Charakteryzowany rynek lokalny jest typowym przykładem rynku nieruchomości.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości oraz określono okres jego analizy. Analizowany rynek, na poziomie lokalnym, obejmuje obszar administrowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Krowodrza”. Określając taki zakres rynku lokalnego kierowano się przede wszystkim wiarygodnymi informacjami o trendach, obrocie i cenach transakcyjnych oraz ilości zawartych transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne o cechach i funkcjach zbliżonych do lokalu wycenianego, a także podobieństwem w uwarunkowaniach takich jak:

1. urbanistyczne – dominujący typ i charakter zabudowy, odległość od centrum, występowanie zbiorników wodnych, zakładów przemysłowych itp.,
2. ekonomiczne – poziom rozwoju gospodarczego, profil działalności wytwórczej, bezrobocie, dochody, siła nabywcza ludności itp.,
3. społeczne – liczba mieszkańców (z reguły przyjmuje się wskaźnik liczby mieszkańców na 1 km²), migracja, potrzeby, preferencje, przyzwyczajenia,
4. instytucjonalno-prawne – m.in. przepisy prawa dotyczące nieruchomości, wysokość opłat i podatków związanych z transferem praw do nieruchomości, obsługi rynku.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku lokalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.

Analizy rynku lokalnego dokonano na podstawie reprezentatywnej próbki lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku lokalnym. W próbie tej umieszczono wyłącznie transakcje wolnorynkowe. Dane uzyskano z aktów notarialnych zgromadzonych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza”. Na poziom cen na rynku lokali mieszkalnych, oprócz czynników zewnętrznych, mają wpływ rynkowe cechy nieruchomości.

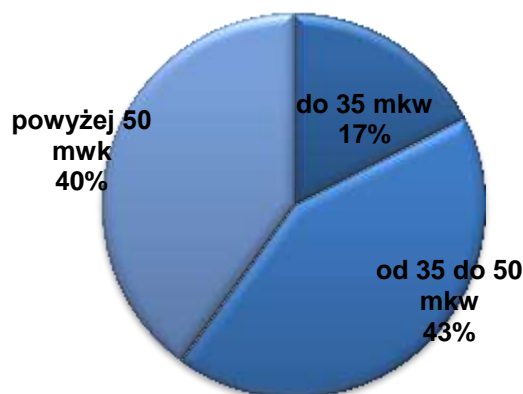
Rynek spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych – Kraków, SM „Krowodrza”

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych na terenie miasta Kraków – osiedle administrowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Krowodrza”, podobnych do lokalu wycenianego i administrowanych przez tę samą spółdzielnię. Przeanalizowano transakcje rynkowe, które zawarto w okresie lipiec 2018 r. – maj 2020 r.

W bazie danych znalazło się kilkadziesiąt transakcji kupna/sprzedaży mieszkań.

W opisywanym okresie na rynku sprzedawano spółdzielcze lokale mieszkalne o średniej powierzchni 44,4 mkw. Najmniejszy sprzedany lokal o funkcji mieszkalnej, w analizowanym okresie, miał 18,4 mkw., natomiast największy 64 mkw. Jak widać na poniższym wykresie najczęściej, bo 43 % stanowiły lokale o powierzchni pomiędzy 35 a 50 mkw., nieznacznie mniej, bo 40% rynku, dotyczyło mieszkań o powierzchni powyżej 50 mkw., resztę stanowiły lokale do 35 mkw. Oznacza to, że na opisywanym rynku największą popularnością cieszyły się mieszkania 2 i 3-pokojowe.

Udział mieszkań w poszczególnych przedziałach powierzchniowych w rynku

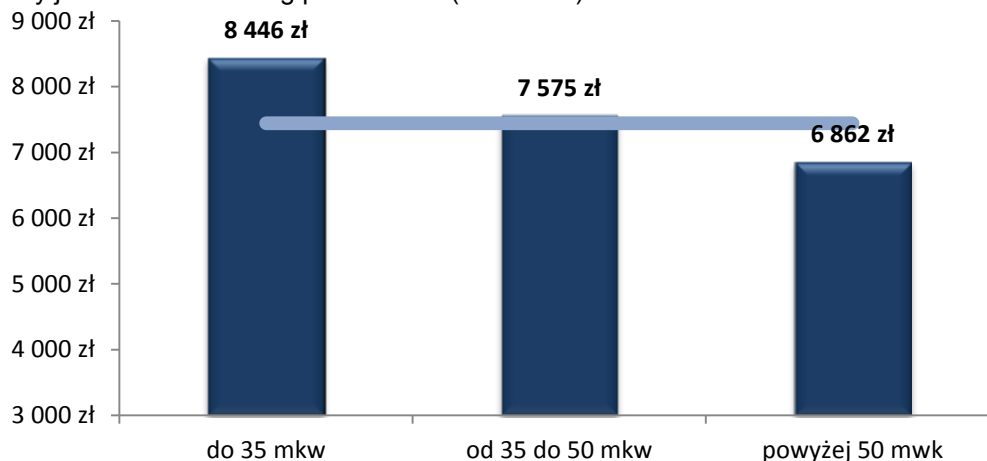


Źródło: Opracowanie własne na podstawie transakcji rynkowych

Jeśli chodzi o ceny jednostkowe, to w opisywanym okresie za spółdzielczy lokal mieszkalny trzeba było zapłacić średnio 7 442 zł/mkw.

Poddając analizie średnie ceny mieszkań w rozbiciu na przedziały powierzchniowe lokali widać, że na analizowanych osiedlach przeciętne ceny były porównywalne względem powierzchni - przeciętnie najdroższe były mieszkania spółdzielcze o powierzchni do 35 mkw. – kosztowały przeciętnie 8 446 zł/mkw. Natomiast te powyżej 50 mkw. były najtańsze i kosztowały ok. 6 862 zł/mkw.

Przeciętne ceny jednostkowe według powierzchni (w zł/mkw.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie transakcji rynkowych (linia prosta obrazuje średnią na rynku – 7 442 zł/mkw.)

Średnie ceny nie najlepiej jednak charakteryzują opisywany rynek, ponieważ rozstęp cenowy był znaczny. Najwyższa odnotowana cena jednostkowa spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego wyniosła aż 9 919 zł/mkw. i dotyczyła lokalu o pow. 24,70 mkw., położonego na szóstym piętrze. Z kolei najniższa cena jednostkowa to 5758 zł/mkw. i dotyczyła trzypokojowego lokalu mieszkalnego położonego 1 piętrze o pow. 52,1 mkw.

Lokalizacja jest najważniejszą cechą rynkową, gdyż to ona w największym stopniu determinuje wartość lokalu. Największym zainteresowaniem nabywców cieszą się nieruchomości przylegające do terenów rekreacyjnych lub leśnych, które są bardzo dobrze skomunikowane z centrum usługowo-handlowym. Poza tym nie ma w okolicy uciążliwych zjawisk i obiektów przemysłowych.

Średnie ceny nie najlepiej jednak charakteryzują opisywany rynek, ponieważ rozstęp cenowy był spory.

W związku z zakresem terytorialnym badanego rynku – budynki administrowane przez wspomnianą Spółdzielnię Mieszkaniową stan techniczny budynku, w którym znajduje się szacowany lokal jest taki samo, jak nieruchomości podobnych, a więc nie wpływa na wartość nieruchomości wycenianej. Wobec powyższego w dalszych obliczeniach nie brano pod uwagę cechy rynkowej takiej jak stan techniczny budynku.

Najniższe ceny osiągały lokale w blokach znajdujących się w złym stanie technicznym, standard lokali również był niski. Wyższe ceny natomiast odnosiły się do nieruchomości lokalowych w blokach zbudowanych po 1980 r., w których na bieżąco prowadzone były prace remontowe lub w nowych blokach zrealizowanych po 2000 r.

Analiza rynku lokalnego wykazała istnienie popytu na lokale 2- i 3-pokojowe. Lokale te charakteryzowała wysoka funkcjonalność (ustawne mieszkania), tj. oddzielne wejście do wszystkich pomieszczeń, jasna kuchnia oraz łazienka i WC osobno. Mniej transakcji odnosiło się do mieszkań w przypadku braku jednej lub dwóch z powyższych cech. Z kolei niedostateczną funkcjonalnością charakteryzują się lokale o ciemnej kuchni, amfiladowym układzie pomieszczeń oraz ze wspólnym pomieszczeniem – łazienka z WC.

Mieszkania o powierzchni użytkowej mniejszej niż 30 m² nabywane są rzadziej. Tradycyjnie lokale na parterze i ostatnim piętrze są najtrudniej zbywalne i budzą najmniejsze zainteresowanie kupujących, bez względu na ich standard. Wiąże się to z przekonaniem potencjalnych nabywców, a także niektórymi cechami, chociażby tym, że mieszkania położone na najniższej kondygnacji były z reguły chłodniejsze w okresie grzewczym, a także częściej dokonywano w nich włamań, przez co niejednokrotnie montowano kraty lub żaluzje zewnętrzne w oknach. Mniej transakcji dotyczyło także lokali położonych najwyżej w budynkach nieposiadających windy, które w okresie letnim bardzo szybko się nagrzewają. Wspomniane cechy w rezultacie obniżają popyt na tego typu lokale.

Odstępstwem od tego były lokale na najwyższych piętrach z widokiem na panoramę miasta. Wysokie budynki są gorzej postrzegane przez nabywców.

Na podstawie analizy transakcji zawartych w analizowanym rynku lokalnym wyodrębniono atrybuty wpływające na wartość lokali mieszkalnych będących przedmiotem transakcji:

- lokalizacja
- otoczenie budynku
- funkcjonalność lokalu
- położenie lokalu na piętrze
- wielkość lokalu
- wysokość budynku

Dla potrzeb szacowania przedmiotowego lokalu analizę rynku zawężono do okresu sierpień 2019 – marzec 2020 r.

Jednostką porównawczą zastosowaną w tej wycenie jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Analiza czasowa cen transakcyjnych – ustalenie trendu czasowego cen transakcyjnych

Trend czasowy, czyli ustalenie wpływu temporalnego na ceny lokali mieszkalnych, ustalono na podstawie analizowanej bazy danych. Biorąc pod uwagę brak możliwości wyznaczenia par lokali o takim samym stanie oraz braku transakcji o odpowiednim odstępie czasowym, które to umożliwiłyby obliczenie analitycznego wskaźnika trendu czasowego. Przy określeniu wskaźnika przyjęto ogólne uwarunkowania rynkowe, jak również warunki panujące na rynku lokalnym. W związku z jakością zgromadzonych danych, jak również analizą rynku lokalnego ustalono, że w badanym okresie ceny za lokale mieszkalne wykazywały stabilizację. Biorąc pod uwagę powyższe do wyceny przyjęto ceny transakcyjne wprost z aktów notarialnych.

6.3 Metodyka wyceny

Po uwzględnieniu celu opracowania, dostępności danych o obrocie lokalami o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępności danych o samym lokalu wycenianym, zastosowano do wyceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego - **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Podstawą stosowania podejścia porównawczego jest znajomość określonego rynku nieruchomości i wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku lokalnym w okresie maksymalnie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonywania transakcji są znane.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu transakcji lokalami reprezentatywnymi przyjętymi do porównań, które to lokale były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z założonego zbioru (załączona tabela), współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym lokali.

Wartość 1 m² powierzchni użytkowej szacowanego lokalu oblicza się na podstawie wzoru:

$$W_w = C_{śr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

W_w - wartość 1 m² powierzchni użytkowej szacowanego lokalu mieszkalnego (zł/m²)

C_{śr} - średnia cena z bazy danych nieruchomości

u_i - współczynniki korygujące

K - współczynnik eksperta

$$WN = P \times W_w$$

WN - wartość szacowanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

P - powierzchnia lokalu

W_w - wartość 1 m² powierzchni użytkowej szacowanego lokalu mieszkalnego (zł/m²)

Dla potrzeb analizy rynku dobierano lokale mieszkalne charakteryzujące się w szczególności podobnymi cechami, rodzajem, funkcją.

6.4 Obliczanie wartości lokalu w podejściu porównawczym

Poniżej przedstawiono tabelę zawierającą przyjęte do wyceny transakcje, których przedmiotem były lokale o cechach zbliżonych do szacowanego:

Tabela transakcji - spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu

Data transakcji	Ulica	Cena transakcji	Pow. uż. lokalu [m ²]	Cena 1 m ² p.u.	Układ	Piętro	bud
sie 19	Siemaszki	307 500 zł	44,40	6 925,68 zł	2p,k,pp,tzwc	3	niski
wrz 19	Batalionu Skala AK	275 000 zł	39,50	6 962,03 zł	2p,k,pp,t	2	wysoki
paź 19	Łokietka	275 000 zł	38,80	7 087,63 zł	2p,k,pp,t	8	wysoki
paź 19	Łokietka	282 000 zł	38,80	7 268,04 zł	2p,k,pp,t	2	wysoki
lis 19	Łokietka	255 000 zł	38,80	6 572,16 zł	2p,k,pp,t	1	wysoki
gru 19	Łokietka	274 000 zł	38,80	7 061,86 zł	2p,k,pp,tzwc	5	wysoki
gru 19	Łokietka	328 000 zł	38,80	8 453,61 zł	2p,k,pp,tzwc	7	wysoki
gru 19	Łokietka	340 000 zł	38,80	8 762,89 zł	2p,k,pp,tzwc	5	wysoki
sty 20	Łokietka	317 000 zł	38,00	8 342,11 zł	2p,k,pp,t	4	wysoki
sty 20	Siemaszki	226 000 zł	33,30	6 786,79 zł	2p,k,pp,t	4	niski

sty 20	Łokietka	217 000 zł	30,00	7 233,33 zł	p,k,pp,ł	1	wysoki
sty 20	Łokietka	250 000 zł	30,00	8 333,33 zł	p,k,pp,ł	2	wysoki
mar 20	Siemaszki	145 000 zł	18,40	7 880,43 zł	p,wnk,pp,ł	4	niski

Zestawienie cech rynkowych spółdzielczych praw o cenie maksymalnej i minimalnej (w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu):

lp.	cechy rynkowe	charakterystyka	
		C min 6 572,16 zł	C max 8 762,89 zł
1	lokalizacja	dobra	dobra
2	otoczenie budynku	dobre	dobre
3	funkcjonalność lokalu	średnia	średnia
4	położenie lokalu na piętrze	najkorzystniejsze	średnie
5	wielkość lokalu	bardzo dobra	bardzo dobra
6	wysokość budynku	wysoki	wysoki

Uwaga: założenie, iż nieruchomość o cenie minimalnej jest najgorsza w zakresie wszystkich cech, zaś nieruchomość o cenie maksymalnej jest najlepsza w zakresie wszystkich cech porównawczych, jest założeniem czysto teoretycznym, które praktycznie nie występuje na rynku. Wpływ na zakup nieruchomości jest często czynnikiem subiektywnym i indywidualnym nie mieszczącym się w ramach analizy rynku. Zakres – cena minimalna-maksymalna w praktyce oznacza potencjał rynku nieruchomości, tzn. że hipotetyczny sprzedawca nie zaakceptuje niższej ceny za swoją nieruchomość, a hipotetyczny nabywca nie będzie chciał zapłacić więcej niż zapłaciłby za równorzędną nieruchomość, która mogłaby być przez niego wykorzystana w podobny sposób, co się sprawdza w przedmiotowym przypadku : potencjalny nabywca za nieruchomość podobną nie zapłaci więcej niż wskazana cena maksymalna, a potencjalny sprzedawca nie sprzeda nieruchomości poniżej ceny minimalnej.

W oparciu o analizę rynku lokalnego można było ustalić poszczególne cechy mające wpływ na wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

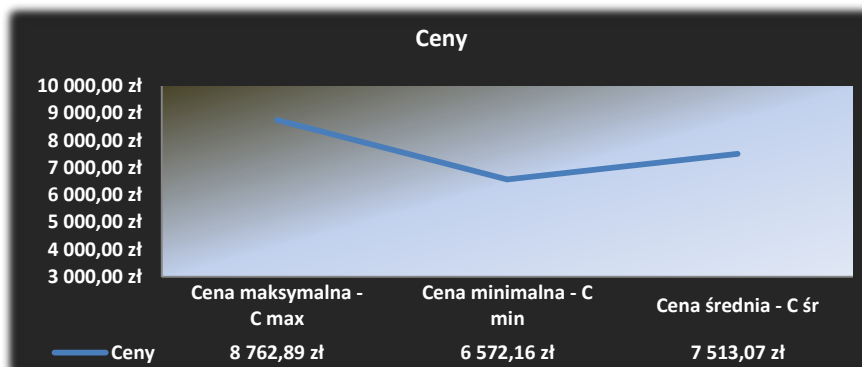
Opis cech rynkowych

cechy rynkowe spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych	
1	lokalizacja bardzo dobra – nieruchomości położone w centrum dzielnicy, dobra – nieruchomości położone w bliskiej odległości od centrum dzielnicy, przeciętna – nieruchomości położone w strefie pośredniej pomiędzy centrum dzielnicy a jej peryferiami.
2	otoczenie budynku bardzo dobre – budynek położony w zabudowie jednorodnej, poczucie bezpieczeństwa, dobre – budynek położony w zabudowie mieszanej, nieco mniejsze poczucie bezpieczeństwa, przeciętne – położenie w zabudowie mieszanej, w pobliżu zabudowy przemysłowej, ograniczone poczucie bezpieczeństwa.
3	funkcjonalność lokalu bardzo dobra – do wszystkich pomieszczeń wejście oddzielne, kuchnia jasna, łazienka, wc osobno, balkon, średnia – w przypadku braku jednej / dwóch z powyższych cech, balkon, zła – kuchnia ciemna, wc, łazienka razem, komunikacja niedogodna.
5	położenie lokalu na piętrze najkorzystniejsze – z analizy wynika, że najkorzystniejsze położenie to I-II p., ostatnie piętro z panoramicznym widokiem, średnie – to piętra pośrednie, niekorzystne – parter i ostatnie piętro.
6	wielkość lokalu (pow. użytkowa) bardzo dobra – lokale o powyżej 35 m ² , dobra – to powierzchnia poniżej 35 m ² .
7	wysokość budynku niski – najlepszy, wysoki – gorzej postrzegany na rynku.

Cechy analizowanego rynku

1	Liczba transakcji w próbcie	13
2	Okres monitorowania [mies.]	24 mies.
3	Cena maksymalna - C max	8 762,89 zł

4	Cena minimalna - C min	6 572,16 zł
5	Cena średnia - C śr	7 513,07 zł
6	Granica górna zakresu [C max / C śr]	1,1700
7	Granica dolna zakresu [C min / C śr]	0,8748



Na podstawie analizy transakcji spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych w przyjętym obszarze rynku lokalnego przyjęto następujące wagi cech rynkowych:

lp.	cecha	waga cechy
1	lokalizacja	25%
2	otoczenie budynku	20%
3	funkcjonalność lokalu	15%
4	położenie lokalu na piętrze	15%
5	wielkość lokalu	15%
6	wysokość budynku	10%
RAZEM		100%

Określenie wartości szacowanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

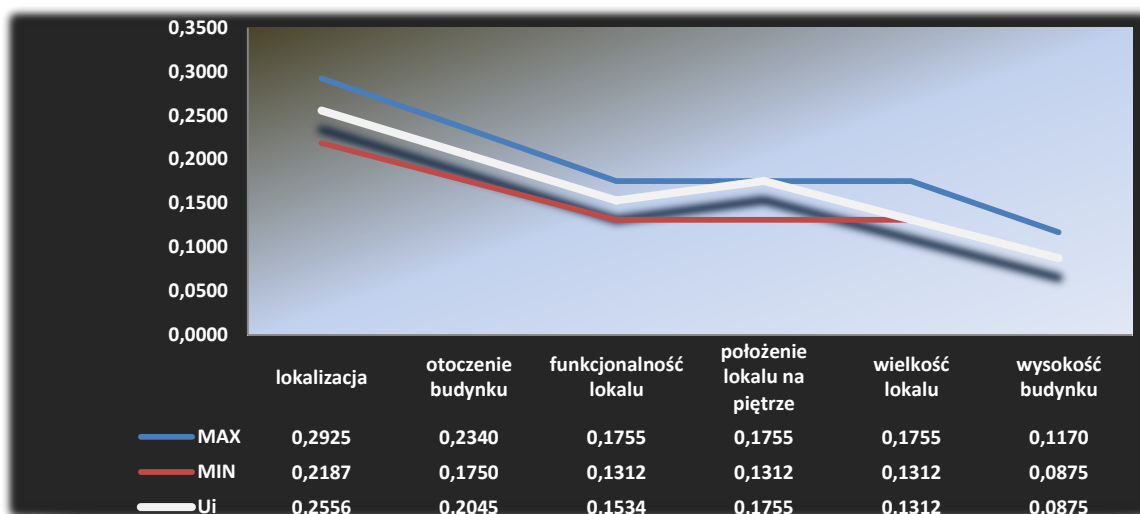
Szacowany lokal mieszkalny cechuje się następującymi atrybutami:

lp.	cecha	szacowany lokal
1	lokalizacja	przeciętna
2	otoczenie budynku	przeciętne
3	funkcjonalność lokalu	średnia
4	położenie lokalu na piętrze	najkorzystniejsze
5	wielkość lokalu	dobra
6	wysokość budynku	wysoki

Charakterystyka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odniesieniu do przyjętych cech

lp.	cecha	waga cechy	cechy szac. nier.	zakres		Ui
				MAX	MIN	
1	lokalizacja	25%	przeciętna	0,2925	0,2187	0,2556
2	otoczenie budynku	20%	przeciętne	0,2340	0,1750	0,2045
3	funkcjonalność lokalu	15%	średnia	0,1755	0,1312	0,1534
4	położenie lokalu na piętrze	15%	najkorzystniejsze	0,1755	0,1312	0,1755

5	wielkość lokalu	15%	dobra	0,1755	0,1312	0,1312
6	wysokość budynku	10%	wysoki	0,1170	0,0875	0,0875
RAZEM		100%		1,1700	0,8748	1,0077



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

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Przyjęto K = 1,00.

Wartość rynkowa (W_w) 1 m² szacowanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wynosi:

$$\begin{aligned} \sum U_i &= 1,0077 \\ C_{sr} &= 7\,513,07 \text{ zł} \\ K &= 1,00 \\ \underline{\underline{W_w [\text{zł/m}^2] &= 7\,570,92 \text{ zł}}} \end{aligned}$$

Wartość szacowanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wynosi:

$$\begin{aligned} P [\text{m}^2] &= 30,00 \\ W_w 1 \text{ m}^2 &= 7\,570,92 \text{ zł} \\ \underline{\underline{WN &= 227\,127,60 \text{ zł}}} \end{aligned}$$

Po zaokrągleniu:

227 128 zł

dwieście dwadzieścia siedem tysięcy sto dwadzieścia osiem zł

Obliczanie wartości udziału

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$\text{WGU} = \text{WG} \times \text{U}$$

WGU – wartość udziału w nieruchomości

U – udział: 1/2 cz. Genowefy Socha

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Genowefa Socha	1/2	113 564 zł	113 564 zł sto trzynaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt cztery zł

7 OKREŚLENIE WARTOŚCI WYDZIELONYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z treścią art. 948 § 2 kpc należy ustalić: wartość gruntów (WG), obiektów budowlanych (WB), przynależności i pożytków.

Art. 948.

§ 2. W oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

7.1 Obliczanie wartości składnika gruntu

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej. Zakres przedmiotowy tego ograniczonego prawa rzeczowego nie obejmuje składnika gruntowego, ogranicza się wyłącznie do lokalu, którego właścicielem jest spółdzielnia mieszkaniowa.

7.2 Określenie wartości składnika budowlanego (lokal z wyłączeniem gruntu)

Właścicielem składnika budowlanego jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krowodrza”, stąd określenie wartości składnika budowlanego w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla przedmiotowego opracowania jest wyłączone.

7.3 Przynależności, pożytki

1. Przynależności - zgodnie z definicją ustawową zawartą w Kodeksie Cywilnym, Art. 51. § 1. przynależnościami są rzeczy ruchome (samoistne, niebędące elementami innych rzeczy) potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem i pozostające z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi. Przez pozbawienie przynależności faktycznego związku z rzeczą główną przynależność nie traci swego charakteru.

Przynależnością nie może być rzecz nienależąca do właściciela rzeczy głównej. Jedna rzecz główna może mieć kilka przynależności, ale jedna przynależność nie może mieć wielu rzeczy głównych. Możliwy jest tzw. kilkustopniowy związek przynależności (a polega on na tym, że przynależność może być rzeczą główną dla innych przynależności).

Czynność prawna, której przedmiotem jest rzecz główna, odnosi skutki także względem przynależności (chyba, że inaczej stanowi przepis szczególny lub treść czynności prawnej). Oznacza to tyle, że rzeczy główne uczestniczą w obrocie prawnym razem ze swymi przynależnościami.

Wnioski

Zgodnie z informacją uzyskaną w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza” w Krakowie przedmiotowy lokal nie posiada pomieszczenia przynależnego.

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

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

Wnioski

Biorąc pod uwagę powyższe, pożytkami z szacowanego prawa mogą być pożytki prawa – dochód z czynszu za najem lokalu mieszkalnego. Szacowany lokal nie jest przedmiotem najmu.

8 WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję lokalu mieszkalnego, dostępność danych o lokalach o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępność danych o samym lokalu wycenianym, zgodnie z przyjętą metodyką wyceny, wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego określono w wysokości:

Wartość lokalu, po zaokrągleniu, wynosi:

227 128 zł

dwieście dwadzieścia siedem tysięcy sto dwadzieścia osiem zł

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Genowefa Socha	1/2	113 564 zł	113 564 zł sto trzynaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt cztery zł

Na oszacowaną wartość lokalu z uwzględnieniem treści art. 948 § 2 kpc składają się:

- wartość gruntu – zakres przedmiotowy tego ograniczonego prawa rzeczowego nie obejmuje składnika gruntowego,
- wartość budowli i innych urządzeń – zakres przedmiotowy tego ograniczonego prawa rzeczowego nie obejmuje składnika budowlanego,
- przynależności – przedmiotowy lokal nie posiada pomieszczenia przynależnego,
- pożytki – czynsz z najmu lokalu mieszkalnego – lokal nie jest przedmiotem najmu.

**Kraków, 31.05.2020r. Ewa Tołwińska, nr uprawnień 6217
biegły sądowy w sprawie KM 2276/19**

Obliczona wartość lokalu mieszkalnego jest zgodna z tendencjami i koniunkturą na rynku nieruchomości, a jednostkowa wartość wycenianego lokalu będącego przedmiotem wyceny mieści się w przedziale pomiędzy jednostkowymi cenami - minimalną i maksymalną na rynku lokalnym. Przyjęte cechy mające wpływ na wartość lokalu są zgodne z preferencjami i oczekiwaniami nabywców. Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa odnosi się do aktualnego (na dzień oględzin) stanu nieruchomości.

Oszacowana wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), uwzględnia atrybuty nieruchomości, m. in. takie jak: lokalizacja, wielkość lokalu, położenie na piętrze, funkcjonalność itp.

9 KLAUZULE

Klauzula dotycząca ekonomicznych skutków światowej pandemii koronawirusa oraz ich wpływu na stan rynku nieruchomości:

W dacie wyceny na terytorium Polski, Europy oraz reszty świata przebiega proces pandemii koronawirusa. W rezultacie rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają liczne środki nadzwyczajne, obejmujące zarówno ograniczenia swobód obywatelskich oraz gospodarczych, jak również działania zaradcze, mające na celu zniwelowanie szkód wywołanych przez pandemię. Decyzje te skutkują bezpośrednio m. in. ograniczeniami w przemieszczaniu się ludności, ograniczeniami w możliwościach prowadzenia działalności gospodarczej oraz czasowym zamknięciem instytucji oświaty i kultury.

Pandemia koronawirusa jednakże, poza jej bezpośrednimi i natychmiastowymi konsekwencjami, może mieć również skutki pośrednie lub długofalowe, których natura oraz skala jest obecnie trudna do rozpoznania. Skutki te mogą dotyczyć m. in. ogólnej kondycji gospodarki zarówno krajowej, jak i światowej, ponadto zaś rozmaitych szczegółowych aspektów życia gospodarczego. Wobec powyższego nie jest wykluczone, że pandemia będzie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na poziom podaży, popytu oraz cen nieruchomości.

Należy zauważyć, iż dynamika rozwoju pandemii, złożoność procesów gospodarczych oraz konieczne opóźnienia w gromadzeniu i publikacji danych ekonomicznych uniemożliwiają w chwili obecnej precyzyjne stwierdzenie kierunku ewentualnych zmian gospodarczych, w tym zmian na rynkach nieruchomości. Charakter ww. zmian, jeżeli wystąpią, może zostać rozpoznany z opóźnieniem, a przypuszczalnie w okresie od kilku do kilkunastu miesięcy. W kontekście wyceny nieruchomości opisane wyżej uwarunkowania sprawiają, że oszacowana w chwili obecnej wartość nieruchomości może ulegać nie dającym się przewidzieć zmianom zaistniałym w rezultacie gospodarczych skutków pandemii.

Z uwagi na powyższe niniejszą wycenę nieruchomości należy opatrzyć następującym zastrzeżeniem: **oszacowana w niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości ustalona została na podstawie dostępnych oraz najbardziej aktualnych danych z zakresu cen nieruchomości oraz innych istotnych wskaźników ekonomicznych. Istnieje przy tym możliwość, że zarówno ww. dane, jak i oszacowana wartość nieruchomości, zostaną zdezaktualizowane w okresie do 12 miesięcy wskutek gospodarczych konsekwencji pandemii. W przypadku publikacji zaktualizowanych danych – a w szczególności danych transakcyjnych umów sprzedaży nieruchomości zawartych w trakcie trwania pandemii – wskazujących na wystąpienie istotnych zmian na rynku nieruchomości może zaistnieć konieczność weryfikacji oszacowanej w niniejszym opracowaniu wartości.**

- a) niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- b) operat można wykorzystać wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony, nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- c) niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
- d) stan techniczny budynku oraz lokalu mieszkalnego został określony tylko dla celu szacowania i nie jest ekspertyzą,
- e) rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarte w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia,
- f) **oszacowana wartość została ustalona w oparciu o ceny transakcyjne netto.**

10 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) zaświadczenie o posiadaniu lokalu,
- 2) rzut lokalu.

Kraków, maj 2020 r.