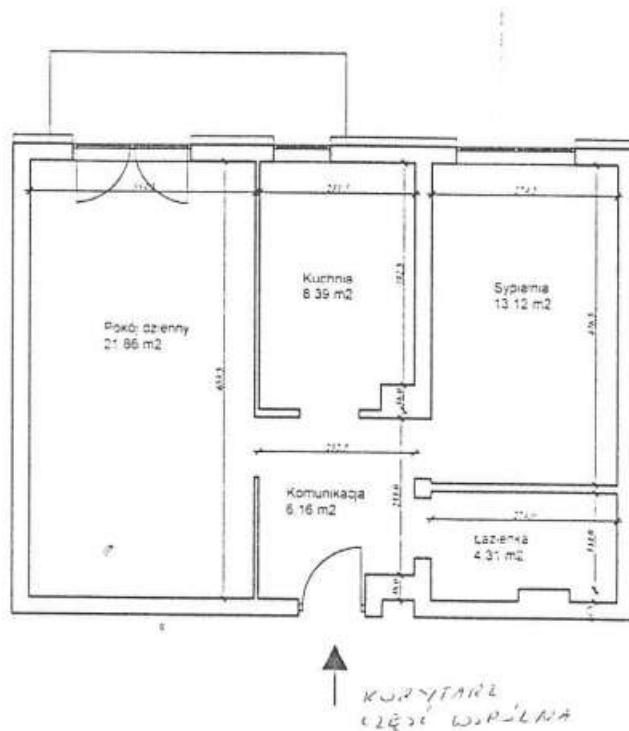


**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI
SAMODZIELNEGO LOKALU MIESZKALNEGO POŁOŻONEGO W KRAKOWIE PRZY ULICY
MARCZYŃSKIEGO 3/28, DLA KTÓREGO PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA
NUMER KR1P/00320919/9 ORAZ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/69 CZĘŚCI W DZIAŁKACH
548/8, 548/9, 549/11, 549/12, 551/11, 551/12, 546/6, 546/7, 548/10, 549/13, 547/5,
546/27, 546/28, 548/35, 548/36, 549/37, 549/38, 551/31, 551/32, 827/3, 827/4,
827/5, OBJĘTYCH KW KR1P/00298516/0**



Sygn. Km 2494/23

Jawiszowice 6-03-2024 r.

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	3
ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
CEL WYCENY.....	3
PODSTAWA OPRACOWANIA.....	3
<i>PODSTAWA FORMALNA.....</i>	3
<i>PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE.....</i>	4
<i>ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....</i>	4
<i>PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY.....</i>	4
<i>DANE DOTYCZĄCE ANALIZY RYNKU.....</i>	4
<i>DANE DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU WYCENY.....</i>	5
DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.....	5
STAN PRAWNY OKREŚLONY W KSIĘDZE WIECZYSTEJ.....	5
STAN PRAWNY OKREŚLONY W WYPISIE Z REJESTRU LOKALI.....	13
PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	14
OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	15
<i>Miejscowość.....</i>	15
<i>Budynek.....</i>	25
<i>LOKAL MIESZKALNY.....</i>	28
<i>Działki 548/8, 548/9, 549/11, 549/12, 551/11, 551/12, 546/6, 546/7, 548/10, 549/13, 547/5, 546/27, 546/28, 548/35, 548/36, 549/37, 549/38, 551/31, 551/32, 827/3, 827/4, 827/5, objętych kw KR1P/00298516/0.....</i>	29
OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY.....	30
ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	34
<i>RODZAJ RYNKU.....</i>	35
OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO.....	38
<i>PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA.....</i>	40
<i>Określenie wartości komórki lokatorskiej o powierzchni 2,25 m².....</i>	42
OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI KOMÓRKI LOKATORSKIEJ.....	44
<i>OKREŚLENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ.....</i>	45
OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU ZWIĄZANEGO W WŁASNOŚCIĄ LOKALU WYNOŚĄCEGO 5609/266670 CZĘŚCI WE WSPÓŁWŁASNOŚCI DZIAŁKI NR 829.....	47
<i>WYCENA DZIAŁKI NIEZABUDOWANEJ.....</i>	47
<i>OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG.....</i>	48
<i>NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE.....</i>	49
<i>OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA.....</i>	50
OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU ZWIĄZANEGO W WŁASNOŚCIĄ LOKALU WYNOŚĄCEGO 1/69 CZĘŚCI WE WSPÓŁWŁASNOŚCI DZIAŁKACH NR 548/8, 548/9, 549/11, 549/12, 551/11, 551/12, 546/6, 546/7, 548/10, 549/13, 547/5, 546/27, 546/28, 548/35, 548/36, 549/37, 549/38, 551/31, 551/32, 827/3, 827/4, 827/5, OBJĘTYCH KW KR1P/00298516/0.....	51
WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE.....	54
KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	54
Załączniki.....	55

CZĘŚĆ OGÓLNA

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny o powierzchni 53,84 m² położony przy ul. Marczyńskiego 3/28, dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer KR1P/00320919/9 oraz udział w wysokości 1/69 części w działkach 548/8, 548/9, 549/11, 549/12, 551/11, 551/12, 546/6, 546/7, 548/10, 549/13, 547/5, 546/27, 546/28, 548/35, 548/36, 549/37, 549/38, 551/31, 551/32, 827/3, 827/4, 827/5, objętych kw KR1P/00298516/0.

ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego o powierzchni 53,84 m² położonego przy ul. Marczyńskiego 3/28, dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer KR1P/00320919/9. Lokal mieszkalny składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z toaletą oraz z przedpokoju. Do lokalu przynależy komórka lokatorska o powierzchni 2,25 m². Zakresem wyceny objęto również udział w wysokości 5609/266670 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której prowadzona jest księga wieczysta KR1P/00298514/6 oraz udział w wysokości 1/69 części nieruchomości składającej się z działek 548/8, 548/9, 549/11, 549/12, 551/11, 551/12, 546/6, 546/7, 548/10, 549/13, 547/5, 546/27, 546/28, 548/35, 548/36, 549/37, 549/38, 551/31, 551/32, 827/3, 827/4, 827/5, objętych kw KR1P/00298516/0.

CEL WYCENY

Oszacowania wartości rynkowej prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego o powierzchni 53,84 m² położony przy ul. Marczyńskiego 3/28, dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer KR1P/00320919/9 oraz udział w wysokości 1/69 części nieruchomości składającej się z działek 548/8, 548/9, 549/11, 549/12, 551/11, 551/12, 546/6, 546/7, 548/10, 549/13, 547/5, 546/27, 546/28, 548/35, 548/36, 549/37, 549/38, 551/31, 551/32, 827/3, 827/4, 827/5, objętych kw KR1P/00298516/0, dokonuje się na potrzebę prowadzonej egzekucji z nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie Marcina Leśniaka, Kancelaria Komornicza nr XI w Krakowie, 31-215 Kraków, ul. Żabiniec 66/LU5 w sprawie o sygn. akt Km 2494/23.

PODSTAWA OPRACOWANIA

PODSTAWA FORMALNA

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie Marcina Leśniaka, Kancelaria Komornicza nr XI w Krakowie, 31-215 Kraków, ul. Żabiniec 66/LU5 o powołaniu biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego do oszacowania wartości rynkowej prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego o powierzchni 53,84 m² położony przy ul. Marczyńskiego 3/28, dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer KR1P/00320919/9 oraz udział w wysokości 1/69 części nieruchomości składającej się z działek 548/8, 548/9, 549/11, 549/12, 551/11, 551/12, 546/6, 546/7, 548/10, 549/13, 547/5, 546/27, 546/28, 548/35, 548/36, 549/37, 549/38, 551/31, 551/32, 827/3, 827/4, 827/5, objętych kw KR1P/00298516/0, z dnia 15 stycznia 2024 r. wydanego w sprawie o sygn. akt, Km 2494/23.

PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029.),
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832),
3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860.),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933.),
5. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1309, 1669.),
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688.),
7. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648, z 2023 r. poz. 1450.),
8. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029.),
9. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2023 r. poz. 904, 1586.),
10. Inne wymienione w dalszej części opracowania.

ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

W zakresie określania przedmiotu wyceny oraz cech (atrybutów) praw odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:

- ewidencji lokalowej prowadzonej przez Urząd Miasta Krakowa;
- ewidencji lokalowej prowadzonej przez zarządcę ADNIER S.C., os. Centrum A 3, 31-923 Kraków;
- Uchwały nr CXIX/1283/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "GÓRKA NARODOWA ZACHÓD";
- ksiąg wieczystych o nr KR1P/00320919/9, KR1P/00298514/6 i KR1P/00298516/0.

W zakresie informacji o rynku praw odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnego podobnych do wycenianego korzystano:

- z aktów notarialnych zgromadzonych w Urzędzie Miasta Krakowa;
- informacji uzyskanych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY

1. Standardy Zawodowe opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

DANE DOTYCZĄCE ANALIZY RYNKU

1. Dane z aktów notarialnych z ostatnich 2 lat zgromadzonych w Urzędzie Miasta Krakowa;
2. Czynności oględzin nieruchomości podobnych;
3. Inne materiały i analizy posiadane przez autora.

DANE DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU WYCENY

1. Czynności oględzin w dniu 26.02.2024 r. oraz dokumentacja fotograficzna wykonana przez autora niniejszego opracowania,
Dokumenty uzyskane od zarządcy nieruchomości ADNIER S.C., os. Centrum A 3, 31-923 Kraków.

DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	06.03.2024r.
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	06.03.2024r.
DATA OKREŚLENIA STANU PRZEDMIOTU WYCENY	26.02.2024r.
DATA DOKONANIA OGLĘDZIN	26.02.2024r.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

STAN PRAWNY OKREŚLONY W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Rzeczoznawca majątkowy dokonał analizy treści księgi wieczystej w oparciu o elektroniczny system ksiąg wieczystych [https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazPodglad_w_dniu_05.03.2024 r.](https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazPodglad_w_dniu_05.03.2024_r)

Prawo odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego objęte zostało księgą wieczystą numer KR1P/00320919/9, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zgodnie z DZIAŁEM I-O niniejszej księgi lokal mieszkalny położony przy ul. Marczyńskiego 3/28 w Krakowie, w dzielnicy Krowodrza, w gminie Kraków M., w powiecie M. Kraków, w województwie małopolskim. Lokal mieszkalny składa się pokoju dziennego, sypialni, kuchni i łazienki. Do lokalu przynależy komórka lokatorska nr 22 o powierzchni 2,25 m². Lokal wraz z komórką lokatorską posiada powierzchnię użytkową 56,09 m². Lokal mieszkalny stanowi odrębny od gruntu przedmiot prawa własności. Księga wieczysta, z której wyodrębniono lokal /00298514/. Identyfikator lokalu 126102_9.0029.829.1_BUD.28_LOK.

W DZIALE I SP widnieje wpis – udziału związanego z własnością lokalu w wysokości 5609/266670 części we współwłasności działki nr 829 objętej kw nr 298514 oraz we współwłasności niewydzielonych części budynku, z którego lokal został wydzielony.

Zgodnie z DZIAŁEM II prawo własności przysługuje Marii Annie Kot, córce Romana i Łucji, pesel 75020101541.

W Dziale III widnieje wpis nr 1 – inny wpis
- wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w sprawie Km 2494/23 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy SR dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie Marcina Leśniaka na rzecz Velobank S.A. z/s w Warszawie, regon 523075467, krs 0000991173.

DZIAŁ IV zawiera wpis:

Hipoteka nr 1
- ustanowienie hipoteki umownej łącznej do kwoty 144 407,68 zł na zabezpieczenie spłaty kredytu (termin zapłaty 2040-10-07) na rzecz Getin Noble Bank S.A. z/s w Warszawie, regon 00418410300000. Inne informacje: hipoteka umowna łączna zwykła obciąża równocześnie nieruchomość objętą księgą wieczystą kw nr KR2P/00019162/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, VIII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skale.

Hipoteka nr 2
- ustanowienie hipoteki umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 101 085,38 zł na zabezpieczenie spłaty odsetek oraz innych opłat i należności ubocznych (termin zapłaty 2040-10-07) na rzecz Getin Noble Bank

S.A. z/s w Warszawie, regon 00418410300000. Inne informacje: hipoteka umowna łączna zwykła obciąża równocześnie nieruchomości objętą księgą wieczystą kw nr KR2P/00019162/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skale.

Hipoteka nr 3

- ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 10 270,15 zł na zabezpieczenie należności głównej w kwocie 5.082,31 zł wraz z odsetkami i kosztami sądowymi oraz kwoty wynikającej z art. 110.1 u.k.w.h. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Marczyńskiego 3 w Krakowie, regon 356759522.

Prawo własności nieruchomości wspólnej objęte zostało księgą wieczystą numer KR1P/00298514/6, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zgodnie z DZIAŁEM I-O niniejszej księgi nieruchomości składa się z działki 829 o powierzchni 0,2036 ha, położonej w obrębie nr 29, przy ul. Marczyńskiego 3 w dzielnicy Krowodrza, w gminie Kraków M., w powiecie M. Kraków, w województwie małopolskim. Sposób korzystania oznaczony został symbolem B – tereny mieszkaniowe. Działka została zabudowana budynkiem mieszkalnym oznaczonym nr porządkowym Marczyńskiego 3 w Krakowie. Nieruchomość składa się z 6 kondygnacji. Nieruchomość nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Z nieruchomości wspólnej wyodrębniono 53 lokale.

Informacja o wyodrębnionych lokalach					
Lp.	Numer mieszkania	Nr księgi wieczystej	Lp.	Numer mieszkania	Nr księgi wieczystej
1	9	320910	27	43	321454
2	16	320911	28	10	321455
3	47	320912	29	35	321457
4	2	320913	30	24	321458
5	6	320914	31	46	321459
6	18	320915	32	52	321460
7	51	320916	33	40	321461
8	7	320917	34	29	321462
9	3	320918	35	27	321463
10	28	320919	36	20	321464
11	21	320920	37	23	321466
12	17	320921	38	45	321467
13	12	320922	39	25	321588
14	41	320923	40	37	321589
15	50	320924	41	8	321590
16	5	320908	42	15	321591
17	38	320909	43	26	321592
18	31	320925	44	4	321593
19	32	320926	45	36	321594
20	33	320927	46	48	321595
21	39	321448	47	49	321596
22	44	321449	48	42	321456
23	22	321450	49	1	322525
24	19	321451	50	11	322890
25	13	321452	51	30	322515
26	34	321453	52	14	330495
			53	53	339973

W DZIALE I SP widnieją:

Wpis nr 1 – uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w Dziale III innej księgi wieczystej - nieodpłatna służebność gruntowa przechodu i przejazdu szlakiem o szerokości 11 m licząc od wschodniej granicy działek nr 547/3 (obj. kw 234319), 548/6 (obj. kw 226991), 549/7 (obj. 17921), 551/7 (obj. kw 248906), na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 553/1;

Wpis nr 2 - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale iii innej księgi wieczystej - służebność gruntowa obciążająca działki 571/2, 573/2, 574/2, 576/2, 571/1, 573/1, 574/1, 576/1 (obj. kw 256217), polegająca na: a). prawie przechodu i przejazdu szlakiem o szerokości 8 m przez całe opisane wyżej działki. b). prawie budowy i użytkowania stałej drogi dojazdowej dla ruchu kołowego do osiedla mieszkaniowego "zielony stok" o nawierzchni betonowej lub asfaltowej szerokości 6 metrów oraz chodników dla muru pieszego. c). prawie przeprowadzenia przez całe obciążone działki sieci wodociągowej, ciepłowniczej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczej, kabli elektro-energetycznych, teletechnicznych i innych urządzeń niezbędnych do celów realizacji inwestycji budowlanej, nie kolidująca z istniejącymi i projektowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, na rzecz każdorazowych właścicieli działki 557 i 553/1.

Wzmianka 1. DZ. KW. / KR1P/11296/04/0 –

Wzmianka 2. DZ. KW. /11271/04/0-

Zgodnie z DZIAŁEM II prawo własności przysługuje właścicielom wyodrębnionych lokali (w załączeniu do operatu wydruk treści Działu II księgi wieczystej).

DZIAŁ III zawiera wpisy:

Wpis nr 1 – ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatne prawo przejazdu i przechodu, polegające na prawie użytkowania stałej drogi dojazdowej dla ruchu kołowego i pieszego przez działkę nr 553/1 - szlakiem o szerokości 7 metrów wzdłuż wschodniej granicy, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek 535/13, 538/11, 542/8, 543/8, 544/3, 541/11, 541/12, 541/13, 543/3, 543/4, 542/3.

Wpis nr 16 – ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa, polegająca na prawie przeprowadzenia przez działkę nr 829, pasem szerokości 7 metrów wzdłuż południowej granicy tych działek - sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczej, kabli elektro-energetycznych, teletechnicznych i innych urządzeń niezbędnych do celów realizacji inwestycji budowlanej na terenie położonym na zachód od tych nieruchomości, na odcinku od zrealizowanych przez "Salwator" sp. z o.o. w Krakowie fragmentów wymienionych sieci mediów do zachodniej granicy działki nr 827/1, w sposób zaznaczony kolorem zielonym na załączonej do umowy mapie (ka 12, przy kw 298513), na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek: 550 (obj. kw 233156), 551/1 (obj. kw 248908), 549/1 (obj. kw 265619), 548/1 (obj. kw 269250), 546/1 (obj. kw 269249), 555 i 556 (obj. kw 240987), 554/1 i 554/2 (obj. kw 225040), 558/1 i 558/2 (obj. kw 235722), 553/2 (obj. kw 234577), 557/1 i 557/2 (obj. kw 236110).

Wpis nr 17 – ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa, polegająca na prawie przeprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczej, kabli elektro-energetycznych, teletechnicznych i innych urządzeń niezbędnych do celów realizacji inwestycji budowlanej - w sposób nie kolidujący z zabudową kubaturową i sieci przez działkę nr 829, pasem szerokości 5 m, wzdłuż północnej granicy tych działek - w sposób zaznaczony kolorem różowym na załączonej do umowy mapie (ka 12, kw 298513), na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek: 550 (obj. kw 233156), 551/1 (obj. kw 248908), 549/1 (obj. kw 265619), 548/1 (obj. kw 269250), 546/1 (obj. kw 269249), 555 i 556 (obj. kw 240987), 554/1 i 554/2 (obj. kw 225040), 558/1 i 558/2 (obj. kw 235722), 553/2 (obj. kw 234577), 557/1 i 557/2 (obj. kw 236110), 561 (obj. kw 169613), 530, 536, 537 i 539 (obj. kw 232889), 540 (obj. kw 278572), 541/3, 541/4, 541/6 (obj. kw 234282), 538/3, 538/4 i 538/6 (obj. kw 233440), 535/5 i 535/4 (obj. kw 230296), 533/1 i 532/1 (obj. kw 299623), 534/1 (obj. kw 277965), 531/1 (obj. kw 299624), 527 (obj. kw 265211), 258/1 (obj. kw 225984), 526/1 (obj. kw 109395), 525/1 (obj. kw 232338), 524 (obj. lwh 103 górka narodowa), 523/1 (obj. kw 55392), 552 (obj. kw 249431), 521/1 (obj. kw 242109), 519/1 (obj. kw 237687), 516 (obj. kw 212371), 517 (obj. kw 92282).

- Wpis nr 2 – inny wpis - wszelkie prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia ciążące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości, ciążą na przynależnych do nich udziałach we współwłasności.

- Wpis nr 3 – ograniczone prawo rzeczowe - odpłatna służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym nr 6 o pow. 13,50 m², na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 26.

- Wpis nr 4 – ograniczone prawo rzeczowe - odpłatana służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym nr 21 o pow. 13,50 m², na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 25.
- Wpis nr 5 – ograniczone prawo rzeczowe - odpłatana służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym nr 7 o pow. 13,50 m², na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 37.
- Wpis nr 6 – ograniczone prawo rzeczowe - odpłatana służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym nr 3 o pow. 13,50 m², na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 8.
- Wpis nr 7 – ograniczone prawo rzeczowe - odpłatana służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym nr 14 o pow. 13,50 m², na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 45.
- Wpis nr 8 – ograniczone prawo rzeczowe - odpłatana służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym nr 17 o pow. 13,50 m², na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 23.
- Wpis nr 9 – ograniczone prawo rzeczowe - odpłatana służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym nr 18 o pow. 13,50 m², na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 15.
- Wpis nr 10 – ograniczone prawo rzeczowe - odpłatana służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym nr 8 o pow. 13,50 m², na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 4.
- Wpis nr 11 – ograniczone prawo rzeczowe - odpłatana służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym nr 22 o pow. 13,50 m², na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 36.
- Wpis nr 12 – ograniczone prawo rzeczowe - odpłatana służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym nr 16 o pow. 13,50 m², na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 48.
- Wpis nr 13 – ograniczone prawo rzeczowe - odpłatana służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym nr 1 o pow. 13,50 m², na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 49.
- Wpis nr 14 – ograniczone prawo rzeczowe - odpłatana służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym nr 15 o pow. 13,50 m², na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 30.
- Wpis nr 15 – ograniczone prawo rzeczowe - odpłatana służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym nr 20 o pow. 13,50 m², na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 11.
- Wpis nr 18 – ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym o powierzchni 13,50 m² oznaczonym nr 9, obciążająca działkę nr 829 o powierzchni 2.036 m² obręb 29 Krowodrza oraz części wspólne budynku powstałe po wydzieleniu lokali, odpłatnie - za wynagrodzenie wynoszące 5 000,00 zł na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 53.
- Wpis nr 19 – ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - odpłatna służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym o powierzchni 13,50 m² oznaczonym nr 5 na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 47.
- Wpis nr 20 – ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - odpłatna służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym o powierzchni 13,50 m² oznaczonym nr 2 na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 50.
- wpis nr 21 - ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym o powierzchni 13,50 m² oznaczonym numerem 12 obciążającą nieruchomość wspólną odpłatnie, za wynagrodzeniem płatnym na rzecz spółki wynoszącym 17.000,00 zł na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 34 w budynku nr 3 przy ulicy Marczyńskiego w Krakowie.
- Wpis nr 22 - ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym oznaczonym numerem 13 obciążającą nieruchomość wspólną odpłatnie, za wynagrodzeniem płatnym na rzecz spółki wynoszącym 19.992,21 zł na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 19 w budynku nr 3 przy ulicy Marczyńskiego w Krakowie.

- Wpis nr 23 - ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym oznaczonym numerem 11 obciążającą nieruchomość wspólną odpłatnie, za wynagrodzeniem płatnym na rzecz spółki wynoszącym 19.990,00 zł na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 12 położony w budynku nr 3 przy ulicy Marczyńskiego w Krakowie.
- Wpis nr 24 - ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - odpłatna służebność gruntowa parkowania samochodu na miejscu parkingowym oznaczonym nr 10 na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu nr 12 położonego w budynku nr 3 przy ulicy Marczyńskiego w Krakowie.
- Wzmianka 1.DZ. KW. /KR1P/32441/03/0 –
- Wzmianka 2. DZ.KW/KR1P/32440/03/0 -

Dział IV w komentarzu do migracji zawiera wpis: w przedziale łamów 3 i 4 widnieje wpis: wszelkie prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia ciężące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości, ciążyą na przynależnych do nich udziałach we współwłasności w związku z wnioskiem z dnia 03.07.2003 godz. 13:55:00, dz.kw. 22209/03, wpisano dnia 16.04.2004.

Wzmianki w Dziale I-Sp i w Dziale III są zrealizowane w latach ubiegłych.

Prawo własności działek nr 548/8, 548/9, 549/11, 549/12, 551/11, 551/12, 546/6, 546/7, 548/10, 549/13, 547/5, 546/27, 546/28, 548/35, 548/36, 549/37, 549/38, 551/31, 551/32, 827/3, 827/4, 827/5 objęte zostało księgą wieczystą numer KR1P/00298516/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zgodnie z DZIAŁEM I-O niniejszej działki położone są przy ul. Marczyńskiego, w obrębie 0029 Krowodrza, w Krakowie, w dzielnicy Krowodrza, w gminie Kraków M., w powiecie M. Kraków, w województwie małopolskim. Nieruchomość składa się z:

- działki 548/8, id 126102_9.0029.548/8, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 548/9, id 126102_9.0029.548/9, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 549/11, id 126102_9.0029.549/11, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 549/12, id 126102_9.0029.549/12, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 551/11, id 126102_9.0029.551/11, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 551/12, id 126102_9.0029.551/12, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 546/6, id 126102_9.0029.546/16, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 546/7 id 126102_9.0029.546/7, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 548/10, id 126102_9.0029.548/10, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 549/13, id 126102_9.0029.549/13, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 547/5 id 126102_9.0029.547/5, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 546/27, id 126102_9.0029.546/27, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 546/28, id 126102_9.0029.546/28, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 548/35, id 126102_9.0029.548/35, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 548/36, id 126102_9.0029.548/36, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 549/37, id 126102_9.0029.549/37, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 549/38, id 126102_9.0029.549/38, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 551/31, id 126102_9.0029.551/31, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 551/32, id 126102_9.0029.551/32, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 827/3, id 126102_9.0029.827/3, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 827/4, id 126102_9.0029.827/4, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 827/5, id 126102_9.0029.827/5, sposób korzystania DR – drogi.

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 2 489,00 m².

W Dziale I-O widnieją wzmianki:

- wzmianka nr 1 DZ. KW. /KR1P/8467/24/1 – 2024-01-23, 15:22:56 – SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI;
- wzmianka nr 2 DZ. KW. /KR1P/8448/24/1 – 2024-01-23, 14:49:23 – SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI;
- wzmianka nr 3 DZ. KW. /KR1P/8445/24/1 – 2024-01-23, 14:45:33 – SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI;
- wzmianka nr 4 DZ. KW. /KR1P/8441/24/1 – 2024-01-23, 14:42:32 – SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI.

W DZIALE I SP widnieją wpisy:

- Wpis nr 1 - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - służebność gruntowa obciążająca działki nr 571/2, 573/2, 574/2, 576/2, 571/1, 573/1, 574/1, 576/1 obj. kw. nr 256217 polegające na: a) prawie przechodu i przejazdu szlakiem szerokości 8 m przez całe opisane wyżej działki; b) prawie budowy i użytkowania stałej drogi dojazdowej dla ruchu kołowego do osiedla "zielony stok" o nawierzchni betonowej lub asfaltowej, szerokości 6 m oraz chodników dla ruchu pieszego; c) prawie przeprowadzenia przez całe obciążone działki: sieci wodociągowej, ciepłowniczej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, kabli elektro-energetycznych, kabli technicznych i innych urządzeń niezbędnych do realizacji inwestycji budowlanej nie kolidującej z istniejącą i projektowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej - na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 558, 553/1 i 557.
- Wpis nr 2 - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - nieodpłatna służebność gruntowa przechodu i przejazdu szlakiem szerokości 11 m licząc od wschodniej granicy działek nr 547/3 (obj. kw. 234319), 548/6 (obj. kw. 226991), 549/7 (obj. kw. 17921), 551/7 (obj. kw. 248906) na rzecz każdorazowych właścicieli oraz posiadaczy działki nr 553/1.
- Wpis nr 3 - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez całe działki nr 559/2 obj.kw 295925, 790/6 obj.kw 250685, 552/3 obj.kw 236745, 553/4 obj.kw 234577, 557/4 obj.kw 299627, 790/5 obj.kw 236111 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek nr 547/8, 548/13, 549/16, 549/8, 551/8, 551/16, 547/5, 547/6, 548/10, 548/11, 549/13, 549/14, 551/13, 551/14 obj.kw 302477, 547/7, 548/12, 549/15, 551/15, 546/5, 546/6, 546/7, 548/7, 548/8, 548/9, 549/10, 549/11, 549/12, 551/10, 551/11, 551/12 i 551/18.
- Wpis nr 4 - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez całe działki nr 559/2 (obj. kw 295925), 790/6 (obj. kw 250685), 552/3 (obj. kw 236745), 553/4 (obj. kw 234577), 557/4 (obj. kw 299627), 790/5 (obj. kw 236111) na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek 547/8, 548/13, 549/16, 549/8, 551/8, 551/16, 547/5, 547/6, 548/10, 548/11, 549/13, 549/14, 551/13, 551/14, 547/7, 548/12, 549/15, 551/15, 546/5, 546/6, 546/7, 548/7, 548/8, 548/9, 549/10, 549/11, 549/12, 551/10, 551/11, 551/12 i 551/18 (obj. kw 302478).
- Wpis nr 5 - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - nieograniczona czasem służebność gruntowa polegająca na tym ,że każdorazowemu właścicielowi działki obciążonej nr 545/6 nie będzie wolno wykonywać przysługujących mu uprawnień wynikających z prawa zabudowy działki obciążonej w zakresie ewentualnego ograniczenia możliwości zabudowy działki obciążonej przez inwestycje budownictwa wielorodzinnego oraz infrastruktury prowadzone na działkach władających. Księgi obciążone: KR1P/00368780/3, KR1P/00345723/9, KR1P/00233440/3, KR1P/00234282/4, KR1P/00232382/1, KR1P/00315685/1, KR1P/00236110/2, KR1P/00225040/0, KR1P/00094823/5, KR1P/00298516/0.

Zgodnie z DZIAŁEM II prawo własności przysługuje w udziale 9/69 części Spółce Mieszkaniowej „Salwator” Sp. z o.o. z/s w Krakowie oraz współwłaścicielom wyodrębnionych lokali na osiedlu.

W Dziale III widnieją wpisy:

- Wpis nr 1 – Ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatne prawo przejazdu i przechodu polegające na prawie użytkowania stałej drogi dojazdowej dla ruchu kołowego i pieszego przez działkę nr 553/1 -

szlakiem szerokości 7 metrów wzdłuż wschodniej granicy - na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr 535/13, 538/11, 542/8, 543/8, 544/3, 541/11, 541/12, 541/13, 543/3, 543/4, 542/3 i 542/4.

- Wpis nr 2 - Ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa polegająca na prawie przeprowadzenia przez działki nr 287/1 i 827/2 pasem szerokości 7 metrów wzdłuż południowej granicy tych działek - sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczej, kabli elektro-energetycznych, kabli technicznych i innych urządzeń niezbędnych do realizacji inwestycji budowlanej na terenie położonym na zachód od w/w nieruchomości, na odcinku od zrealizowanych przez "Salwator" sp. z o. o. w Krakowie fragmentów wymienionych sieci mediów do zachodniej granicy działki 827/1 - w sposób zaznaczony kolorem zielonym na załączonej do umowy mapie (k. a. 12 przy kw. 298513) - na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek nr 550 (obj. 233156), 551/1 (obj. 248908), 549/1 (obj. 265619), 548/1 (obj. 269250), 546/1 (obj. 269249), 555 i 556 (obj. 240987), 554/1 i 554/2 (obj. 225040), 558/1 i 558/2 (obj. 235722), 553/2 (obj. 234577), 557/1 i 557/2 (obj. 236110) przez działki nr 287/1 i 827/2 pasem szerokości 7 metrów wzdłuż południowej granicy tych działek na odcinku od zrealizowanych przez "Salwator" sp. z o. o. w Krakowie fragmentów wymienionych sieci mediów do zachodniej granicy działki 827/1.

- Wpis nr 3 - Ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa polegająca na prawie przeprowadzenia - sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczej, kabli elektro-energetycznych, kabli technicznych i innych urządzeń niezbędnych do celów realizacji inwestycji budowlanej - w sposób nie kolidujący z zabudową kubaturową i sieciami przez działki 27/1 i 827/2 pasem szerokości 5 metrów wzdłuż północnej granicy tych działek - w sposób zaznaczony kolorem różowym na załączonej do umowy mapie - na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek nr 550 (obj. 233156), 551/1 (obj. 248908), 549/1 (obj. 265619), 548/1 (obj. 269250), 546/1 (obj. 269249), 555 i 556 (obj. 240987), 554/1 i 554/2 (obj. 225040), 558/1 i 558/2 (obj. 235722), 553/2 (obj. 234577), 557/1 i 557/2 (obj. 236110), 561 (obj. 169613), 530, 536, 537 i 539 (obj. 232889), 540 (obj. 278572), 541/2, 541/4 i 541/6 (obj. 234282), 538/3, 538/4 i 538/6 (obj. 233440), 535/5, 535/4 (obj. 230296), 533/1 i 532/1 (obj. 299623), 534/1 (obj. 277965), 531/1 (obj. 299624), 527 (obj. 265211), 528/1 (obj. 225984), 526/1 (obj. 109395), 525/1 (obj. 232338), 524 (obj. lwh 103 górka narodowa), 523/1 (obj. 55392), 522 (obj. 249431), 521/1 (obj. 242109), 519/1 (obj. 237687), 516 (obj. 212371), 517 (obj. 92282).

- Wpis nr 4 - Ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa szlakiem szerokości 5,5 m po działce 827/1 - w sposób zaznaczony kolorem fioletowy na załączonej do umowy mapie (k. a. 12 przy kw. 298513) polegające na: prawie budowy i użytkowania stałej drogi dojazdowej do o nawierzchni betonowej lub asfaltowej dla ruchu kołowego i prawie przeprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczej, kabli elektro-energetycznych, kabli technicznych i innych urządzeń niezbędnych do realizacji inwestycji budowlanej, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek nr 550 (obj. 233156), 551/1 (obj. 248908), 549/1 (obj. 265619), 548/1 (obj. 269250), 546/1 (obj. 269249), 555 i 556 (obj. 240987), 554/1 i 554/2 (obj. 225040), 558/1 i 558/2 (obj. 235722), 553/2 (obj. 234577), 557/1 i 557/2 (obj. 236110), 561 (obj. 169613), 530, 536, 537 i 539 (obj. 232889), 540 (obj. 278572), 541/2, 541/4 i 541/6 (obj. 234282), 538/3, 538/4 i 538/6 (obj. 233440), 535/5, 535/4 (obj. 230296), 533/1 i 532/1 (obj. 299623), 534/1 (obj. 277965), 531/1 (obj. 299624), 527 (obj. 265211), 528/1 (obj. 225984), 526/1 (obj. 109395), 525/1 (obj. 232338), 524 (obj. lwh 103 górka narodowa), 523/1 (obj. 55392), 522 (obj. 249431), 521/1 (obj. 242109), 519/1 (obj. 237687), 516 (obj. 212371), 517 (obj. 92282).

- Wpis nr 5 - Ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu oraz służebność polegająca na nieodpłatnym prawie podłączenia się przez spółki: "Mieszkanie i dom" sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, "Geo" sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie i "Geo - development" s.a. z siedzibą w Krakowie lub osobę przez którąkolwiek z tych spółek wskazaną do układu sieciowo drogowego (w tym stacji trafo), który zostanie zrealizowany w ramach inwestycji budowlanej realizowanej przez spółkę pod firmą: spółka mieszkaniowa "Salwator" sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przez całe działki nr 546/6, 548/8, 549/11, 551/11, 551/10 i 551/18.

- Wpis nr 6 - Ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu na działce 546/5 szlakiem szer. 6 m wzdłuż jej południowej granicy.
- Wpis nr 7 - Ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna służebność gruntowa na całej działce nr 551/18, oraz działkach 551/12, 551/11 i 551/10 polegająca na prawie przeprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczej, kabli elektroenergetycznych, teletechnicznych i innych urządzeń niezbędnych do celów realizacji inwestycji budowlanej, szlakiem szer. 5 m wzdłuż ich południowej granicy od granicy wschodniej do granicy zachodniej obciążonych działek.
- Wpis nr 8 – Roszczenie - roszczenie wynikające z zawarcia umowy zobowiązującej do wybudowania budynku oraz do ustanowienia po zakończeniu budowy odrębnej własności lokali w tym budynku i przeniesienia praw do tych lokali z dnia 24.04.03 rep.a.nr 1723/03 not. m. Chlanda, Kraków (ka 1-6) wobec przyłączenia działek nr 548/7, 548/8, 548/9, 549/10, 549/11, 549/12, 551/10, 551/11, 551/12, 546/5, 546/6, 546/7 wpis przeniesiono z kw 302478, przysługujące Miastu Kraków.
- Wpis nr 9 – Roszczenie - roszczenie wynikające z zawarcia umowy zobowiązującej do wybudowania budynku oraz do ustanowienia po zakończeniu budowy odrębnej własności lokali w tym budynku i przeniesienia praw do tych lokali z dn. 8.08.03 rep.a. 3474/2003 (ka 15-20) not. m. Chlanda w Krakowie, dot. lokali nr: 2,3,4,5,6,13,14,15,16,26,23,24,25,33,34,39,36,43,44,45,46 wobec przyłączenia działek nr 548/7, 548/8, 548/9, 549/10, 549/11, 549/12, 551/10, 551/11, 551/12, 546/5, 546/6, 546/7 wpis przeniesiono z kw 302478, przysługujące Miastu Kraków.
- Wpis nr 10 – Ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu oraz służebność polegająca na nieodpłatnym prawie podłączenia się przez spółki: "Mieszkanie i dom" sp. zo.o. z siedzibą w Krakowie, "Geo-development" s.a. z siedzibą w Krakowie i "Geo" sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie lub osobę przez którąkolwiek z tych spółek wskazaną do układu sieciowo drogowego (w tym stacji trafo), który zostanie zrealizowany w ramach inwestycji budowlanej realizowanej przez spółkę pod firmą: spółka mieszkaniowa "Salwator" sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przez całe działki nr 551/13, 549/13, 548/10 i 547/5, na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr: 546/3 (obj.kw 32382), 548/4(obj.kw 226991), 549/5 (obj.kw 17921), 551/5(obj.kw 248906), 400 i 409(obj.kw 251081), 408 (obj.kw 277964), 414/1 (obj.kw 81354), 516 (obj.kw 212371), 518 (obj.kw 295478), 519/1(obj.kw237687), 521/1(obj.kw 242109), 522 (obj.kw 249431), 523/1 (obj.kw 55392), 525/1 (obj.kw232338), 527 (obj.kw 265211), 534/1 (obj.kw277965), 532/1 i 533 (obj.kw 299623), 535/4 i 535/5 (obj.kw 230296), 530, 536, 537 i 539 (obj.kw 232889), 538/3, 538/4 i 538/6 (obj.kw 233440), 540 (obj.kw 278572), 541/3, 541/4 i 541/6 (obj.kw 234282), 334/1 (obj.kw 42879), 546/1 (obj.kw 269249), 548/1 (obj.kw 269250), 549/1 (obj.kw 265619), 550 (obj.kw 233156), 555 i 556 (obj.kw 240987) , 554/1 , 554/2 (obj.kw 225040), 558/1 i 558/2 (obj.kw 235722), 561 (obj.kw 169613), 553/2 (obj.kw 234577), 528/1 (obj.kw 225984), 529/1 (obj.kw 232326), 531/1 (obj.kw 299624), 557/1 i 557/2 (obj. kw 236110).
- wpis nr 11 – Roszczenie - roszczenie o wybudowanie budynku mieszkalnego, ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych o numerach: 1 , 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 32,37,38,39,40,41,42,47,48,49 i 50 oraz przeniesienie własności tych lokali na rzecz miasta Kraków.
- Wpis nr 12 – Roszczenie - roszczenie o wybudowanie budynku mieszkalnego, ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych o numerach: 2,3,4,5,6,13,14,15,16,23,24,25,26,33,34,35,36,43,44,45 i 46 oraz przeniesienie własności tych lokali na rzecz miasta Kraków.
- Wpis nr 13 – Roszczenie – roszczenie o wybudowanie budynku mieszkalnego, ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych o numerach: 2,3,4,5,6,13,14,15,16,23,24,25,26,33,34,35,36,43,44,45 i 46 oraz przeniesienie własności tych lokali na rzecz miasta Kraków.
- Wpis nr 15 – Inny wpis - wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy Marcina Leśniaka w sprawie o sygn. akt km 4960/15 z wniosku wierzyciela Ewy Witowieckiej -Stefańskiej przeciwko dłużnikowi spółka mieszkaniowa Salwator spółka z.o.o w Krakowie.
- Wpis n 16 – Roszczenie - prawo do wyłącznego korzystania z wyłączeniem innych osób, z miejsca postojowego nr 1, na rzecz Agnieszki Prażmowskiej.

- Wpis nr 17 – roszczenie - prawo do wyłącznego korzystania z wyłączeniem innych osób, z miejsca postojowego nr 49, na rzecz Agnieszki Prażmowskiej.
- Wpis nr 18 – ostrzeżenie - wszczęcie egzekucji z udziału nr 40 w nieruchomości wynoszącego 1/69 należącego do Marii Kot prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie Marcina Leśniaka w sprawie sygn. Km 2494/23 z wniosku wierzyciela Velobank spółka akcyjna przeciwko dłużnikowi Marii Kot.

DZIAŁ IV zawiera wpis:

Hipoteka nr 2

- ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 346 66,55 zł na udziale nr 29 na zabezpieczenie spłaty wierzycielności objętej nakazem zapłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Marczyńskiego 5 w Krakowie;

Hipoteka nr 3

- ustanowienie hipoteki umownej łącznej do kwoty 518 000 zł na udziale nr 91 na zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek, przyznanych kosztów postępowania, roszczenia o zapłatę opłat i prowizji, kosztów windykacji kredytu, kosztów opinii, ekspertyz, wycen, ubezpieczeń, a także pozostałych należności wynikających z niżej powołanej umowy:, umowa kredytu nr kbs nr 019/19/159 z dnia 23.08.2019r. na rzecz Krakowskiego Banku Spółdzielczego Oddział Kalina Wielka.

STAN PRAWNY OKREŚLONY W WYPISIE Z REJESTRU LOKALI

Zgodnie z Wypisem z rejestru lokali wydanym przez Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 stycznia 2024 r. lokal mieszkalny położony jest w województwie małopolskim, w powiecie M. Kraków, w jednostce ewidencyjnej Krowodrza, w obrębie 126102_9.0029, K-29, w Krakowie przy ul. Adama Marczyńskiego 3/28. Funkcja lokalu oznaczona została jako lokal mieszkalny. Lokal posiada powierzchnię 53,84 m². Do lokalu przynależy komórka lokatorska o powierzchni 2,25 m². Dla lokalu urządzono księgę wieczystą nr KR1P/00320919/9. Jednostka rejestrowa lokali: 126102_9.0029.L2380, grupa rejestrowa 7. Prawo własności do lokalu przysługuje Marii Annie Kot, córce Romana i Łucji, zam. w Krakowie przy ul. Marczyńskiego 3 lok. 28. Identyfikator lokalu 126102_9.0029.829.1_BUD.28_LOK. Udział w nieruchomości wspólnej 5609/266670. Działki wchodzące w skład związanej JRG: 126102_9.0029.829. Budynki w kartotece związanej JRG: 126102_9.0029.829.1_BUD. Powierzchnia nieruchomości gruntowej 0,2036 ha.

W uproszczonym wypisie z rejestru gruntów wydanym przez Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 stycznia 2024 r. lokal mieszkalny położony jest w województwie małopolskim, w powiecie M. Kraków, w jednostce ewidencyjnej Krowodrza, w obrębie 126102_9.0029, K-29, w Krakowie przy ul. Adama Marczyńskiego. Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr KR1P/00298516/0 składa się z działek:

- działki 546/6 o pow. 81 m², id 126102_9.0029.546/6, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 546/7 o pow. 4 m², id 126102_9.0029.546/7, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 546/28 o pow. 67 m², id 126102_9.0029.546/28, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 547/5 o pow. 47 m², id 126102_9.0029.547/5, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 548/8 o pow. 50 m², id 126102_9.0029.548/8, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 548/9 o pow. 80 m², id 126102_9.0029.548/9, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 548/10 o pow. 51 m², id 126102_9.0029.548/10, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 548/36 o pow. 36 m², id 126102_9.0029.548/36, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 549/11 o pow. 121 m², id 126102_9.0029.549/11, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 549/12, o pow. 244 m², id 126102_9.0029.549/12, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 549/13 o pow. 119 m², id 126102_9.0029.549/13, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 549/38, o pow. 120 m², id 126102_9.0029.549/38, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
- działki 551/11 o pow. 75 m², id 126102_9.0029.551/11, sposób korzystania DR – drogi;
- działki 551/12 o pow. 176 m², id 126102_9.0029.551/12, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;

- działki 551/32 o pow. 79 m², id 126102_9.0029.551/32, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe;
 - działki 827/4, o pow. 994 m², id 126102_9.0029.827/4, sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe.
- Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,2344 ha. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KR1C/00298516/0.

Prawo własności przysługuje w udziale 1/69 części Marii Annie Kot, córce Romana i Łucji, pesel: 75020101541, zam. w Krakowie przy ul. Marczewskiego 3 lok. 28 – przedmiot wyceny oraz w pozostałym zakresie 58 współwłaścicielom, których dane zawarte są w Uproszczonym wypisie z ewidencji gruntów.

W wypisie z ewidencji gruntów nie ujęto wszystkich działek znajdujących się w księdze wieczystej (różnica wynika najprawdopodobniej z błędu pracownika Urzędu Miasta Krakowa przy zaciąganiu wszystkich działek do wypisu).

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przedmiot wyceny znajduje się na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzonym Uchwałą nr CXIX/1283/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "GÓRKA NARODOWA ZACHÓD". Przedmiot wyceny położony jest na terenie oznaczonym symbolem 5MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

MIEJSCOWOŚĆ

Kraków to miasto na prawach powiatu położone w południowej Polsce nad Wisłą, drugie co do liczby mieszkańców i powierzchni miasto w kraju. Formalna stolica Polski do 1795 roku i miasto koronacyjne oraz nekropolia królów Polski. Od odzyskania niepodległości w 1918 r. miasto wojewódzkie (od 1999 r. siedziba władz województwa małopolskiego), jest także centralnym ośrodkiem metropolitalnym aglomeracji krakowskiej i Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego. Leży na obszarze Bramy Krakowskiej, Niecki Nidziańskiej i Pogórza Zachodniobeskidzkiego.

Kraków jest położony w południowej Polsce, w środkowo-zachodniej części województwa małopolskiego nad rzeką Wisłą. Na jego terenie znajdują się ujścia wiślanych dopływów: Biały (dolny bieg Prądnika), Rudawy, Dłubni, Drwiny Długiej i Wilgi. Kraków jest położony u zbiegu kilku krain

geograficznych: [Bramy Krakowskiej](#), [Kotliny Oświęcimskiej](#), [Kotliny Sandomierskiej](#), [Pogórza Zachodniobeskidzkiego](#), [Wyżyny 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 trzech powiatów sąsiadujących z Krakowem: [krakowskiego](#), [wielickiego](#) oraz [proszowickiego](#).

W Krakowie mieszczą się główne siedziby m.in.: [Polskiej Akademii Umiejętności](#), [Narodowego Centrum Nauki](#), [Instytutu Nafty i Gazu – Państwowego Instytutu Badawczego](#), [Instytutu Zootechniki – Państwowego Instytutu Badawczego](#), [Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury](#), dowództwa [Sił Specjalnych RP](#) będącego jednocześnie jednym z kilku dowództw sił specjalnych [NATO](#), Centrum Operacji Lądowych – Dowództwa Komponentu Lądowego, [Polskiego Związku Narciarskiego](#), Operacyjno - Strategicznego Dowództwa Unii Europejskiej, Centrum Eksperckiego Kontrwywiadu NATO, [Narodowego Centrum Radioterapii Hadronowej](#), Centralnego Ośrodka Turystyki Górskiej i [Instytutu Ekspertyz Sądowych im. Prof. dra Jana Sehna](#). W mieście od 1364 roku działa najstarsza polska uczelnia – [Uniwersytet Jagielloński](#) oraz działają placówki kulturalne o znaczeniu i statusie narodowym m.in.: [Zamek Królewski na Wawelu](#), [Narodowy Stary Teatr](#), [Teatr im. Juliusza Słowackiego w Krakowie](#), [Muzeum Narodowe](#), [Panteon Narodowy](#), [Krypta Zasłużonych na Skałce](#), [Krypta Wieszców Narodowych na Wawelu](#), [Archiwum Narodowe](#), [Biblioteka Jagiellońska](#), [Instytut Książki](#), Instytut Literatury, Centrum Operacji Specjalnych, Narodowe Centrum Rugby.

Kraków jest największym pod względem zatrudnienia [skupiskiem firm](#) z [sektora usług biznesowych](#) w Polsce. Według danych [Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych \(ABSL\)](#) w I kwartale 2017 r. w Krakowie i na terenie centrum biurowego [Kraków Business Park](#) w [Zabierzowie](#) działało 157 firm z tego sektora, które zatrudniały ogółem ok. 55,8 tys. pracowników. Wśród nich znajdowały się [centra usług wspólnych](#), podmioty świadczące usługi w zakresie [outsourcingu procesów biznesowych](#) (BPO), rozwiązań informatycznych oraz centra badawczo-rozwojowe. Większość z nich to oddziały [firm międzynarodowych](#).

Branża usług biznesowych rozwija się w Krakowie od lat 90. XX wieku. W 1993 r. powstała polska spółka informatyczna [Comarch](#), w 1996 r. firma [PriceWaterhouse](#) zaczęła świadczyć usługi BPO dla koncernu [BP](#), a w 1998 r. na terenie [krakowskiej specjalnej strefy ekonomicznej](#) rozpoczęło działalność centrum badawczo-rozwojowe firmy [Motorola](#). W 2003 r. w mieście powstało pierwsze centrum usług wspólnych, Airline Accounting Center (od 2013 pod nazwą Lufthansa Global Business Services). W latach 2010–2016 średni roczny wzrost zatrudnienia w sektorze usług biznesowych w Krakowie wynosił ok. 20%. Wiele firm rozpoczęło działalność w mieście od prostych procesów takich jak księgowość, wsparcie IT czy telefoniczna obsługa klienta. Obecnie aglomeracja krakowska uznawana jest za rynek dojrzały, tj. stopień zaawansowania świadczonych usług jest w wielu firmach taki sam, jak w [Stanach Zjednoczonych](#) i Europie Zachodniej.

Przez miasto przechodzą drogi krajowe i europejskie: droga krajowa nr 4, [droga krajowa nr 7](#), [droga krajowa nr 44](#), droga krajowa nr 52, [droga krajowa nr 75](#), [droga krajowa nr 79](#), [droga krajowa nr 94](#), a w relacji wschód - zachód, południowym [obejściem miasta](#), przebiega [autostrada A4](#). Przez miasto przebiega także droga ekspresowa S7 (Węzeł Igołomska) oraz droga wojewódzka nr 776, droga wojewódzka nr 780 i droga wojewódzka nr 794.

W obrębie miasta znajduje się 14 [mostów](#) na [Wiśle](#), łączących dzielnice południowe z północnymi (11 drogowych i 3 kolejowe), oraz [kładka pieszo-rowerowa](#).

Przez Wisłę w Krakowie przebiega [Droga Wodna Górnej Wisły](#) – śródlądowy szlak żegludowy.

Kraków jest jednym z większych w Polsce węzłów kolejowych. Ma połączenia z większością miast w kraju, w tym szybkie połączenia składami [Pendolino](#) z [Warszawą](#) i [Gdańskiem](#) (PKP InterCity), dodatkowo połączenia międzynarodowe z [Wiedniem](#), [Pragą](#), [Budapesztem](#) oraz [Lwowem](#). Połączenie z Pragą jest również realizowane przez firmę [Leo Express](#) – autobusem na odcinku Kraków – [Katowice](#) – [Bogumin](#), a następnie pociągiem do [Pragi](#).

Dworzec [Kraków Główny](#) położony jest w ścisłym centrum miasta – przy [ul. Lubicz](#) na północny wschód od Rynku. Wraz z [Małopolskim Dworcem Autobusowym](#) przy [ul. Bosackiej](#) i zespołem komunikacji miejskiej (autobusy, podziemny szybki tramwaj) oraz połączeniem do lotniska w Balicach (ponownie otwarte w drugiej połowie 2015 roku po modernizacji), tworzy on kompleks zwany [Krakowskim Centrum Komunikacyjnym](#).

Dworcem jest również [Kraków Płaszów](#), położony w południowo - wschodniej części miasta. [Nowa Huta](#) pozbawiona jest kolejowych połączeń pasażerskich, choć działa duża stacja przeładunkowa. Połączenia kolejowe wewnątrz aglomeracji krakowskiej obsługiwane są przez [EZT](#). Trasę do Wieliczki i na lotnisko w Balicach obsługują pociągi [Kolei Małopolskich](#).

Autobusy miejskie są w większości własnością [Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego S.A. w Krakowie](#), na dwunastu liniach kursują pojazdy należące do firmy [Mobilis](#). W Krakowie kursuje 28 stałych linii tramwajowych (w tym 3 nocne); obsługą autobusową objętych jest natomiast 70 linii miejskich dziennych, 68 podmiejskich, 21 nocnych (w tym 9 aglomeracyjnych), 13 przyspieszonych (w tym 6 aglomeracyjnych) i 10 dodatkowych (wspomagających). W 2008 r., otwarty został tunel [Krakowskiego Szybkiego Tramwaju](#). Jest to pierwszy w Polsce tunel, w którym może poruszać się tramwaj. W 2009 r. w Krakowie na Wiśle uruchomiono [tramwaj wodny](#).

[Kraków Airport im. Jana Pawła II](#) jest drugim pod względem ruchliwości [lotniskiem w Polsce](#) – w 2019 r. obsłużył 8,41 mln pasażerów. Posiadające jedną 2550 - metrową [drogę startową](#) lotnisko jest ulokowane w [Balicach](#), 11 km na zachód od centrum miasta i pozostaje współużytkowane jako wojskowa [baza lotnicza](#). Krakowski port lotniczy oferuje połączenia z 100 portami lotniczymi na świecie. Port ma dwa terminale: T4 międzynarodowy i krajowy oraz terminal „VIP” (dawniej „T2”). Jako pierwsze lotnisko w Polsce uruchomiło połączenie kolejowe z centrum miasta. Po rozbudowie, pociągi Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej zatrzymują się na stacji znajdującej się na tyłach hotelu i parkingu wielopoziomowego, naprzeciwko terminala międzynarodowego. Stacja kolejowa, parking oraz hotel, połączone są z terminalem - łącznikiem, w postaci zadaszanej kładki dla pieszych. Czas przejazdu kolejką pomiędzy lotniskiem a centrum miasta wynosi ok. 18 minut. [Kraków Airport](#) został uznany za najbardziej komfortowy i bezpieczny port lotniczy średniej wielkości w Europie – jako pierwsze lotnisko w Polsce otrzymał nagrodę Międzynarodowej Rady Portów Lotniczych (Airports Council International) w kategorii Best Airport by Size and Region dla europejskiego portu lotniczego, który obsługuje do 15 milionów pasażerów rocznie.

Na granicy administracyjnej miasta Krakowa w [Pobiedzku Wielkim](#) znajduje się lotnisko sportowe z trawiastym [polem wzlotów](#): [Lotnisko Kraków - Pobiedzki Wielki](#), zarządzane przez [Aeroklub Krakowski](#). W ramach aeroklubu działają sekcje samolotowa, szybowcowa, spadochronowa, balonowa i modelarska.

W Krakowie znajdują się liczne placówki oświatowe: [przedszkola](#), [szkoły podstawowe](#), [licea ogólnokształcące](#), zespoły szkół zawodowych (w skład których wchodzi [technika](#), [licea profilowane](#) i [szkoły zawodowe](#)), [szkoły wyższe](#), instytuty, szkoły muzyczne oraz placówki oświatowe innego typu (szkoły sportowe, centra kultury, punkty kursów językowych itp.).

Wykaz krakowskich uczelni przedstawia się następująco:
[Uniwersytet Jagielloński](#), [Uniwersytet Ekonomiczny](#), [Uniwersytet Pedagogiczny im. Komisji Edukacji Narodowej](#), [Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja](#), [Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki](#), [Akademia Górniczo-Hutnicza](#), [Akademia Muzyczna](#), [Akademia Sztuk Pięknych im. Jana Matejki](#), [Akademia Wychowania Fizycznego im. Bronisława Czecha](#), [Akademia Sztuk Teatralnych im. Stanisława Wyspiańskiego w Krakowie](#) (do 30.09.2017: Państwowa Wyższa Szkoła Teatralna im. Ludwika Solskiego), [Uniwersytet Papieski Jana Pawła II](#), [Akademia Ignatianum](#) (dawniej Wyższa Szkoła Filozoficzno-Pedagogiczna „Ignatianum”), [Krakowska Akademia im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego](#), [Wyższa Szkoła Europejska im. ks. Józefa Tischnera](#), [Wyższa Szkoła Zarządzania i Bankowości](#), [Wyższa Szkoła Ekonomii i Informatyki](#), [Wyższa Szkoła Ubezpieczeń](#), [Wyższa Szkoła Gospodarki i Zarządzania](#), [Małopolska Wyższa Szkoła im. Józefa Dietla](#), [Krakowska Wyższa Szkoła Promocji Zdrowia](#), [APEIRON Wyższa Szkoła Bezpieczeństwa Publicznego i Indywidualnego](#).

Główne jednostki badawcze:

[Instytut Nafty i Gazu – Państwowy Instytut Badawczy](#), [Instytut Ekspertyz Sądowych](#), [Instytut Farmakologii PAN](#), [Instytut Fizyki Jądrowej PAN](#), [Instytut Katalizy i Fizykochemii Powierzchni im. Jerzego Habera PAN](#), [Instytut Mechaniki Górotworu PAN](#), [Instytut Ochrony Przyrody PAN](#), [Instytut Języka Polskiego PAN](#), [Instytut Metalurgii i Inżynierii Materiałowej PAN](#), [Instytut Zootechniki – Państwowy Instytut Badawczy](#), [Instytut Botaniki im. Władysława Szafera PAN](#), [Instytut Botaniki im. Władysława Szafera PAN](#), [Instytut Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią PAN](#), [Instytut Systematyki i Ewolucji Zwierząt PAN](#), Instytut Archeologii i Etnologii PAN o/Kraków, Instytut Fizjologii Roślin im. Franciszka Górskiego PAN, Instytut Matematyczny PAN, Instytut Systematyki i Ewolucji Zwierząt w Krakowie, Obserwatorium Sejsmologiczne Instytutu Geofizyki PAN, Ośrodek Badawczy w Krakowie Instytutu Nauk Geologicznych PAN, Pracownia Instytutu Sztuki PAN, Pracownia Języka Prasłowiańskiego [Instytutu Sławistyki PAN](#), Pracownia Krakowska Instytutu Historii Nauki PAN, Pracownia Słownika Historyczno-Geograficznego Małopolski w Średniowieczu PAN, Zakład Bibliografii Bieżącej PAN, Zakład Geomorfologii i Hydrologii Gór i Wyżyn PAN, Zakład Polskiego Słownika Biograficznego PAN, Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Mikroelektroniki Hybrydowej i Rezystorów – oddział zamiejscowy [Instytutu Technologii Elektronowej](#), [Centrum Onkologii – Instytut im. Marii Skłodowskiej-Curie](#)

Krakowski Park Technologiczny Sp. z o.o. jest spółką zarządzającą [specjalną strefą ekonomiczną](#). Spółka została założona przez trzy największe uczelnie krakowskie: [Politechnikę Krakowską](#), [Akademię Górniczo-Hutniczą](#) i [Uniwersytet Jagielloński](#). Wśród założycieli były także władze miasta i województwa. Krakowska strefa przeznaczona jest głównie dla firm z sektora zaawansowanych technologii (elektronika, informatyka, telekomunikacja, biotechnologie), jednak działają w niej również firmy z innych branż, które poszukiwały dogodnych warunków inwestycyjnych (np. poligrafia, motoryzacja, logistyka). Do najbardziej znanych firm z branży motoryzacyjnej, które zainwestowały na terenie strefy w podkrakowskich [Niepołomicach](#) należą [MAN](#) oraz Nidec Motors.

Krakowski oddział Laboratorium badawczego Towarzystwa Maxa Plancka działa na mocy porozumienia o współpracy podpisanego przez [Uniwersytet Jagielloński](#) i [niemieckie Towarzystwo Maxa Plancka](#) w lipcu 2010 roku. Po polskiej stronie w realizację tej umowy zaangażowane jest [Małopolskie Centrum Biotechnologii](#) – jednostka o charakterze parku naukowo – badawczo - rozwojowego oraz Wydział Biochemii, Biofizyki i Biotechnologii UJ. Krakowskie laboratorium jest jedną z nielicznych placówek [Towarzystwa Maxa Plancka](#) zlokalizowanych poza granicami Niemiec.

W 2000 r. Kraków jako pierwsze miasto z Polski oraz Europy Środkowo - Wschodniej (równocześnie z [Pragą](#)) został [Europejską Stolicą Kultury](#). W drugiej dekadzie XXI wieku został również wyróżniony tytułem Europejskiego Miasta Sportu 2014 i Miasta Literatury [UNESCO](#). W 2006 r. Kraków został wymieniony wśród 5 najbardziej popularnych miast Europy, w 2007 r. uzyskał miano „najmodniejszego miasta świata” według amerykańskiej agencji internetowej [Orbitz](#), wyznaczającej trendy w światowej turystyce.

W 2019 Kraków odwiedziło ponad 14 mln turystów. To wzrost o 550 tys. w porównaniu z rokiem poprzednim. W gronie osób, które w tym roku odwiedziły Kraków, było prawie 10,8 mln turystów krajowych i 3,3 mln obcokrajowców. Najwięcej gości zagranicznych stanowili przyjezdni z: Wielkiej Brytanii (13,9%), Niemiec (14,2%), Włoch (11,5%), Francji (11,2%) i Hiszpanii (10,4%). Wśród głównych celów przyjazdów do Krakowa badani wskazali tradycyjnie zabytki (30,5%), wypoczynek (18,6%), rozrywkę (8,8%), wizytę u znajomych i krewnych (6,8%), tranzyt (6,7%) oraz cel biznesowy (6,1%).

Od kilku lat intensywnie rozwija się również w Krakowie turystyka biznesowa. W corocznym raporcie Polskiej Organizacji Turystycznej „Przemysł spotkań w Polsce” odnotowywany jest regularny wzrost liczby spotkań. W 2018 roku w Krakowie zarejestrowano 8156 spotkań biznesowych – kongresów, konferencji, wydarzeń korporacyjnych i targów, z czego 5215 to spotkania powyżej 50 uczestników. Udział kongresów i konferencji stanowił 58% wszystkich spotkań w mieście, wydarzeń korporacyjnych i motywacyjnych – 1951 (38%), a targów i wystaw – 171 (3%). W wydarzeniach biznesowych w Krakowie w 2018 roku uczestniczyło 1 114 243 osób. Cechą charakterystyczną Krakowa był również najwyższy, w porównaniu z innymi miastami, udział grup zagranicznych (24%). Trzeba

podkreślić, że wśród uczestników kongresów i konferencji najwięcej osób zgromadziły imprezy o tematyce medycznej (ponad 129 tys. osób).

Główne atrakcje turystyczne: [Zamek Królewski na Wawelu](#), [Katedra Wawelska](#), [Stare Miasto](#) – od 1978 r. wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, [Rynek Główny](#), [Sukiennice](#), [Kościół Mariacki](#), [Brama Floriańska](#), [Kolegiata św. Anny](#), [Collegium Maius Uniwersytetu Jagiellońskiego](#), [Cmentarz Rakowicki](#), [Kazimierz](#) – od 1978 r. wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, [Cmentarz Remuh](#), [Kościół na Skatce](#), [Kopiec Kościuszki](#)

Kraków jest ośrodkiem kulturalnym i turystycznym [Europy](#). Obszar zabytkowego [Starego Miasta](#) oraz [Kazimierza](#) wpisano w 1978 r. na pierwszą [listę światowego dziedzictwa kultury UNESCO](#). W roku 2000 Kraków otrzymał tytuł [Europejskiej stolicy Kultury](#). W 2008 r. odwiedziło go blisko 7,5 miliona turystów, w tym ponad 2 miliony cudzoziemców. W Krakowie swe siedziby mają instytucje kulturalne o znaczeniu ogólnopolskim. Krakowskie tradycje (w tym [pochód Lajkonika](#) i [szopkarstwo](#)) są ujęte na [Krajowej liście niematerialnego dziedzictwa kulturowego](#), a w 2018 r. krakowskie szopkarstwo wpisano jako pierwsze polskie zjawisko na [Listę niematerialnego dziedzictwa kulturowego UNESCO](#).

W Krakowie istnieje kilkanaście teatrów, wśród nich pierwszy polski publiczny stały teatr zawodowy, [Stary Teatr im. Heleny Modrzejewskiej](#), jeden z najstarszych w Polsce, który posiada status narodowej instytucji kultury. Ponadto działają m.in. [Teatr im. Juliusza Słowackiego](#), [Teatr STU](#), [Teatr Nowy](#), a w Nowej Hucie: [Teatr Ludowy](#) i [Teatr Łaźnia Nowa](#). Działają też szereg mniejszych, często niezależnych teatrów. W 2008 r. wzniesiono budynek [Opery Krakowskiej](#) przy ul. Lubicz. Zespół Opery występował wcześniej w budynku Teatru im. J. Słowackiego.

Największym działającym w mieście jest [Muzeum Narodowe w Krakowie](#) utworzone w 1879 roku, które posiada szereg oddziałów. Poza modernistycznym [Gmachem Głównym](#) mieszczącym się przy Alejach Trzech Wieszców, gdzie prezentowane są głównie duże wystawy czasowe, w skład Muzeum Narodowego wchodzi m.in.: [Pałac Biskupa Erazma Ciołka](#) (wystawa sztuki średniowiecznej), [Galeria Sztuki Polskiej XIX wieku w Sukiennicach](#), Kamienica Szołayskich im. Feliksa Jasieńskiego (głównie sztuka Młodej Polski), [Muzeum im. Emeryka Hutten-Czapskiego](#) (zbiory numizmatyczne).

Do muzeów prezentujących przede wszystkim historię miasta należą [Zamek Królewski na Wawelu](#) oraz [Muzeum Historyczne Miasta Krakowa](#), a także zorganizowane w latach 1949 – 1964 przez Karola Estreichera w Collegium Maius [Muzeum Uniwersytetu Jagiellońskiego](#). Później powstały też m.in. [Muzeum Armii Krajowej](#) i [Muzeum PRL-u](#).

W Krakowie działają liczne muzea tematyczne, m.in. [Muzeum Inżynierii Miejskiej](#), [Muzeum Archeologiczne](#), [Muzeum Etnograficzne](#), [Żydowskie Muzeum Galicja](#). Szereg placówek w Krakowie zajmuje się prezentacją sztuki, są to m.in. [Muzeum Sztuki i Techniki Japońskiej „Manggha”](#), [Muzeum Sztuki Współczesnej MOCAK](#), [Galeria Sztuki Współczesnej „Bunkier Sztuki”](#), [Cricoteka](#), [Muzeum Historii Fotografii](#), [Pałac Sztuki](#) Towarzystwa Przyjaciół Sztuk Pięknych. Ponadto w Krakowie działają liczne prywatne galerie sztuki.

W Krakowie odbywają się liczne festiwale, duża część przy współudziale [Krakowskiego Biura Festiwalowego](#), m.in.: [Festiwal Kultury Żydowskiej](#), Festiwale muzyczne, [Unsound](#), [Sacrum Profanum](#), [Festiwal Muzyki Filmowej](#), [Misteria Paschalia](#), [Muzyka w Starym Krakowie](#), [Festiwal Muzyki Polskiej](#), [Studencki Festiwal Piosenki](#), [Jazz Juniors](#), [Bluesroads Festival](#), [Krakowska Wiosna Muzyki](#), [Dni Muzyki Organowej](#), [Międzynarodowy Festiwal Piosenki Żeglarskiej „Shanties”](#), [Coke Live Music Festival](#), [Festiwal Zaczarowanej Piosenki](#), Festiwale filmowe, [Krakowski Festiwal Filmowy](#), [Międzynarodowy Festiwal Kina Niezależnego Off Camera](#), [Etiuda & Anima](#), Festiwale teatralne, [Międzynarodowy Festiwal Teatralny Boska Komedia](#), [Opera Rara](#), [Międzynarodowy Festiwal Teatrów Ulicznych Ulica](#), [Krakowskie Reminiscencje Teatralne](#), [PaKA](#), Festiwale literackie, [Festiwal Literacki Czesława Miłosza](#), [Conrad Festival](#) Festiwale sztuki, [Międzynarodowe Triennale Grafiki w Krakowie](#) (do 1991 r. Międzynarodowe Biennale Grafiki), [ArtBoom Festival](#), Festiwale naukowe, [Copernicus Festival](#), [Festiwal Nauki w Krakowie](#), Noc Naukowców, [Studencki Festiwal Informatyczny](#)! [Krakowski Piknik Archeologiczny](#).

Do gazet o zasięgu ogólnopolskim, wywodzących się z Krakowa należą „Przekrój” oraz „Tygodnik Powszechny”. W Krakowie siedziby mają ponadto dwa znaczące portale internetowe [Onet](#) i [Interia](#) oraz najpopularniejsze radio w Polsce [RMF FM](#).

Regionalnymi gazetami wydawanymi codziennie są „[Gazeta Krakowska](#)” i „[Dziennik Polski](#)”.

W Krakowie nadaje kilka rozgłośni radiowych. W budynku przy [Kopcu Kościuszki](#) mieści się siedziba rozgłośni [RMF FM](#), [RMF Classic](#) i [RMF Maxxx](#), a w budynku na al. Słowackiego – regionalnego [Radio Kraków](#). Działa również oddział radia [ESKA](#) oraz kilka internetowych rozgłośni studenckich.

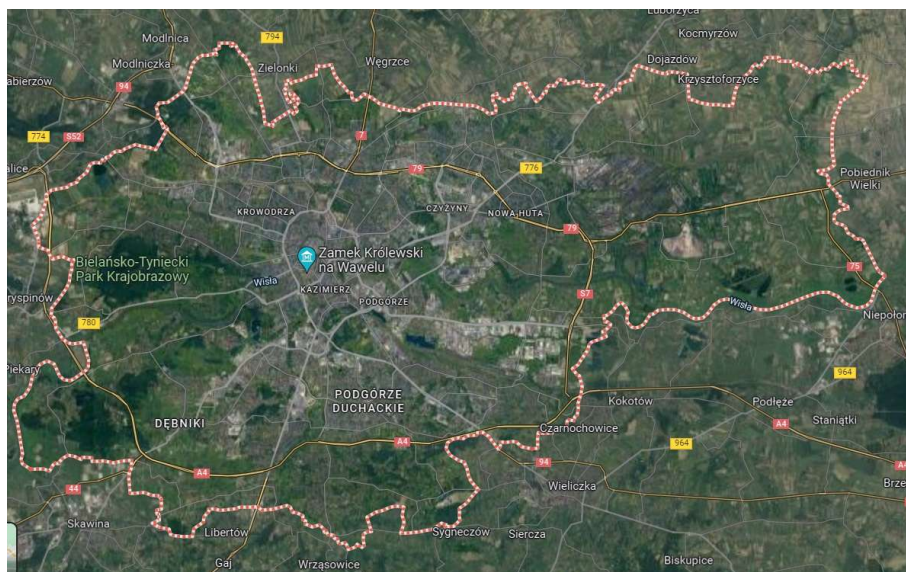
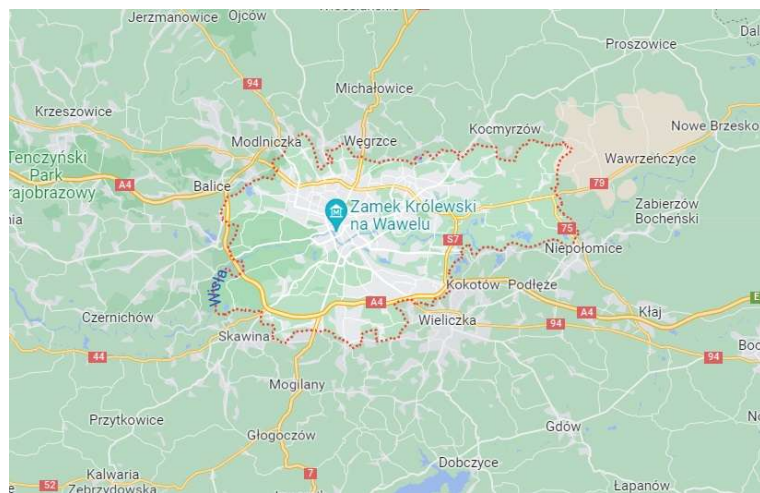
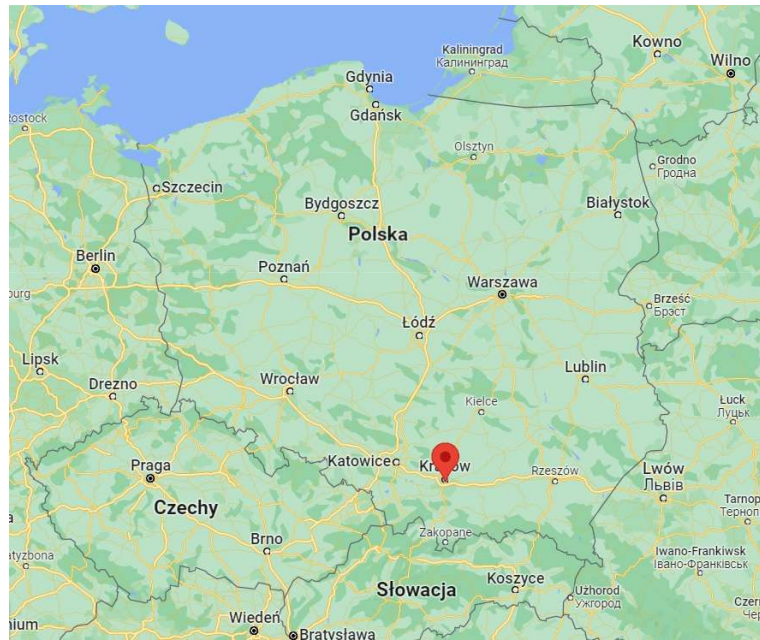
Miasto jest siedzibą oddziału regionalnego Telewizji Polskiej – [TVP3 Kraków](#), mieszczącego się na [Krzemionkach Podgórskich](#). Przy ul. płk. Dąbka 2 znajduje się kompleks budynków największego oddziału regionalnego telewizji [TVN](#) (dawniej [TV Wisła](#) i [TVN Południe](#)) oraz [TTV](#), w którym mieszczą się redakcje programów [Uwaga!](#) i [Superwizjer](#), a także studia m.in. „[Rozmów w toku](#)”, 36,6. Były tam również produkowane popularne programy, takie jak [Nie do wiary](#), [Na ratunek](#), [Detektywi](#), [Kryminalne gry](#), [Granice](#), [Agent](#), [Fakty Południe](#), [Multikino](#), czy seriale – jak na przykład [Julia](#), [W11](#), czy [Szkola](#). W biurowcu przy ul. Ludwinowskiej 7 mieści się krakowska redakcja kanału [TVN24](#) oraz czołowego programu informacyjnego telewizji TVN – [Faktów TVN](#). W [Kamienicy Pod Konikiem](#) przy [Rynku Głównym](#) siedzibę ma lokalny oddział telewizji [Polsat](#) oraz lokalny oddział telewizji [Superstacja](#).

W 1869 r. wprowadzono w [Galicji](#) (a więc również w Krakowie) wychowanie fizyczne do szkół. W roku 1885 utworzone zostało krakowskie [Towarzystwo Gimnastyczne „Sokół”](#), a w 1892 jego [Oddział Wioślarski](#). W 1889 r. prof. Dr [Henryk Jordan](#) założył w Krakowie [Park Zabaw i Gier](#), gdzie młodzież mogła swobodnie poznawać i uprawiać sport. Przełomowym okresem w historii krakowskiego sportu był rok 1906, kiedy powstały najstarsze obecnie kluby piłkarskie w Polsce: [Cracovia](#) i Towarzystwo Sportowe [Wisła](#). W tym samym czasie powstał Klub Sportowy [Juwenia](#) – początkowo również piłkarski, znany obecnie głównie z [sekcji rugby](#). W 1919 r. powstał Wojskowy Klub Sportowy „Wawel Kraków”. Właśnie w Krakowie, jeszcze w czasie zaborów, powstał Związek Polskiej Piłki Nożnej dla Galicji (1911). Historia polskiej lekkoatletyki, rozpoczęła się w Krakowie, powołaniem w 1867 r. Towarzystwa Gimnastycznego „Sokół”. W połowie 1919 r., rozpoczęto w tym mieście, tworzenie struktur Polskiego Związku Lekkiej Atletyki, oraz powstał komitet organizacyjny Polskiego Związku Narciarskiego (obecną jego siedzibą jest Kraków). W Krakowie, w 1919 r., powołano do życia Polski Komitet Olimpijski, początkowo pod nazwą Polski Komitet Igrzysk Olimpijskich. Od lat 20 do 50 XX wieku funkcjonowały w mieście [skocznie narciarskie](#).

Krakowscy sportowcy odnoszą sukcesy na arenach krajowych i międzynarodowych, lecz wciąż potrzeba budowy odpowiednich obiektów sportowych, które pozwoliłyby na dalszy rozwój i krzewienie kultury fizycznej wśród młodzieży. W 2002 r. powstał w Krakowie [tor kajakarstwa górskiego](#) – jeden z najnowocześniejszych europejskich obiektów tego typu (obiekt o charakterze olimpijskim). Organizowane są tam spływy kajakowe oraz pontonowe ([rafting](#)).

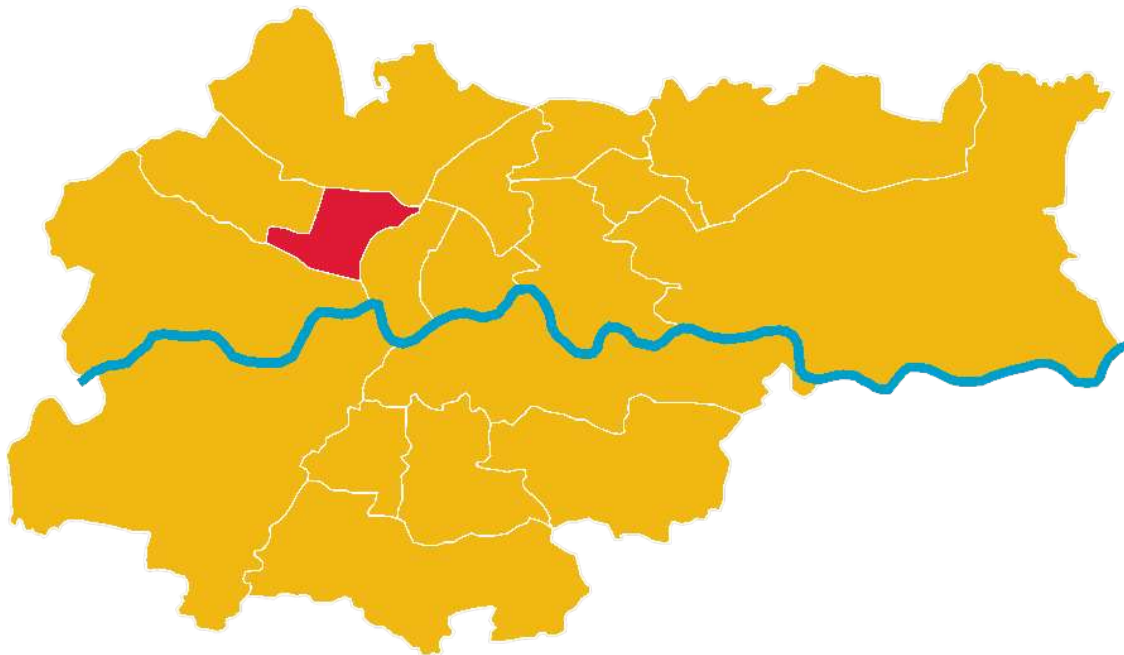
Ponadto Kraków był także jednym z miast - gospodarzy [Mistrzostw Świata w Piłce Siatkowej Mężczyzn 2014](#) oraz [Mistrzostw Europy w Piłce Ręcznej Mężczyzn w 2016 r.](#) Podczas Mistrzostw Europy U-21 w Piłce Nożnej 2017, Kraków był gospodarzem pierwszego z półfinałów oraz finału turnieju. W 2017 r. w Krakowie odbył się Finał Mistrzostw Europy w siatkówce mężczyzn. Kraków w grudniu 2017 r. był gospodarzem Klubowych Mistrzostw Świata w Piłce Siatkowej. Kraków został miastem gospodarzem [Igrzysk Europejskich w 2023 roku](#).¹

¹ <https://pl.wikipedia.org/wiki/Krak%C3%B3w>



Rysunek 1 Źródło <https://www.google.com/maps/place/Krak%C3%B3w/@50.0588939,19.9155525,25026m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x471644c0354e18d1:0xb46bb6b576478abf!8m2!3d50.0646501!4d19.9449799>

Dzielnica V Krowdrza



Krowdrza to jedna z osiemnastu dzielnic Krakowa, która charakteryzuje się bardzo dużą liczbą nowych inwestycji mieszkalnych. Jest to miejsce bardzo atrakcyjne do mieszkania, spędzania wolnego czasu czy szukania pracy. Krowdrza, oznaczona numerem „V”, jest położona na północ od Wisły, w zachodnio - północnej części miasta. Od południa graniczy ze [Zwierzyniec](#) – dzielnicą nr VII, od zachodu z [Bronowicami](#) oznaczonymi rzymską cyfrą VI, od północy z [Prądnikiem Białym](#) (dzielnica IV), a od wschodu ze Starym Miastem. Rozciąga się od Parku Jordana na południu do torów kolejowych na północy oraz od ul. Piastowskiej do al. Słowackiego. Na terenie Krowdrzy położonych jest sześć osiedli:

Cichy Kącik – nazwa pochodzi od prowadzonej tam przed wojną kawiarni o tej samej nazwie; dominuje tam zabudowa niska, tereny zielone oraz punkty rekreacyjne czy kulturalne;

Czarna Wieś – dominuje tam zabudowa kamieniczna, choć znajdują się tu także wielkie gmachy takich budynków jak AGH czy Muzeum Narodowego;

Krowdrza – jedno z najbardziej uprzemysłowionych osiedli w dzielnicy; to dawne przedmieście Krakowa, co jest widoczne w stylu zabudowy;

Łobzów – to dawna wieś królewska, w której znajdziemy chociażby Pałac Królewski w Łobzowie; dominuje tu zabudowa niska i targowa;

Miasteczko Studenckie AGH – to kampus studencki przeznaczony dla żaków tej uczelni; w okresie wakacyjnym to największe centrum hotelowe w Polsce; dominuje tu zabudowa wysoka;

Nowa Wieś – osiedle o zabudowie międzywojennej, kamienicznej, choć znajdziemy tu i nowsze [bloki z wielkiej płyty](#).

Większa część dzielnicy stanowi zabudowa niska i kamieniczna. Duża ilość terenów zielonych sprawia, że jest to raj dla deweloperów, którzy w tym miejscu stawiają swoje inwestycje, chcąc przyciągnąć mieszkańców z okolic.

Jest to miejsce najpopularniejsze wśród studentów i osób dopiero co rozpoczynających swoją karierę na rynku pracy. Aż 32% ludności stanowią właśnie studenci i osoby poniżej 34. roku życia. Z pewnością wpływ na to ma obecność AGH oraz Miasteczka Studenckiego, które jest w stanie pomieścić nawet 40 tysięcy studentów. Duży odsetek mieszkańców stanowią także seniorzy. Dobrze rozwinięta infrastruktura, ośrodki opieki zdrowotnej oraz stosunkowa cisza i spokój są atrakcyjne dla ludzi starszych.

Trwają prace nad budową linii do Górki Narodowej. Na pętli Krowodrza Górka tramwaje będą skręcać z torowiska prowadzącego na północ. Równocześnie będzie ona miała wyprowadzenie potrzebne do budowy w przyszłości linii na Azory.

Choć Krowodrza jest dość niepozorna, to znajdziemy tu wiele atrakcji, które trzeba zobaczyć. Jedną z nich jest wspomniany wyżej Pałac Królewski w Łobzowie – zabytek z XVI w., którego historia rozpoczęła się już za panowania Kazimierza Wielkiego. Niegdyś pałac był określany mianem drugiego Wersalu. Warto odwiedzić także FORT KLEPARSKI, zwany KLEPARZEM. To jedyny, tak dobrze zachowany obiekt tego typu.

Na Krowodrzy mieści się także Muzeum Narodowe, które jest punktem obowiązkowym do odwiedzenia. To właśnie w tym miejscu można podziwiać mundur Józefa Piłsudskiego czy przedromańską Czarę wrocławską z X wieku. Atrakcje w tym miejscu zapewnią wiele godzin zwiedzania.

Choć w Krowodrzy liczba dzieci jest stosunkowo niewielka, to z pewnością nie można powiedzieć, że oferta dla dzieci jest tu mała i nieciekawa. Dla najmłodszych przeznaczone są zajęcia oferowane przez placówkę Bystry Bobas. Dzieci do 30 miesiąca życia mogą tu skorzystać z zajęć sensoryczno - ruchowych. W ofercie dla dzieci nie może zabraknąć placów zabaw – szczególnie tych na otwartej przestrzeni. Najatrakcyjniejsze place zabaw dla dzieci to z pewnością:

- SMO CZY SKWER przy ul. Kluczborskiej;
- plac przy Parku Krowoderskim;
- plac zabaw dla dzieci Ogród Łobzów;
- MŁYNÓWKA przy parku MŁYNÓWKA KRÓLEWSKA.

Z dzieckiem warto odwiedzić także BAWIALNIĘ M. w stylu Montessori, gdzie dzieci do 6. roku życia mogą skorzystać z zamkniętej sali zabaw, zajęć muzycznych, sensoplastyki i wielu innych.

Odległość Krowodrzy od Starego Miasta czy Grzegórzki jest stosunkowo niewielka, stąd bardzo łatwo i szybko można przemieścić się z jednej dzielnicy do drugiej. Dzielnica V jest idealna zarówno dla osób poruszających się komunikacją miejską, jak i posiadających własne samochody czy jednoślady. Czas dojazdu z Krowodrzy do Starego Miasta zależy od wielu czynników. W godzinach szczytu może to zająć nawet pół godziny, mimo odległości, która wynosi 4,5 km. W innych godzinach przejazd zajmuje 10 - 15 minut. Dojazd samochodem do Grzegórzek zajmie do 40 minut w okolicach godziny 16:00, a poza szczytem jedynie 10 minut. Z kolei do centrum Podgórza trzeba szykować się na trasę, która zajmuje od 20 minut do nawet godziny. W szczególności zakorkowane są: Most Dębnicki,, al. A. Mickiewicza, ul. Czarnowiejska, II obwodnica Krakowa.

W Krakowie kursuje kilka linii tramwajowych, które stanowią jeden z głównych środków komunikacji miejskiej. Przez samą Krowodrzę kursuje 5 linii:

- 4 – od Wzgórz Krzesławickich do Bronowic Małych;
- 13 – od Bronowic do Nowego [Bieżanowa](#);
- 14 – od [Mistrzejowic](#) do Bronowic Małych;
- 20 – od Małego Płaszowa P+R do Cichego Kącika;
- 64 – od os. Piastów do Bronowic Małych.

Tramwaje łączą ze sobą szlaki komunikacyjne i główne punkty miasta. Z powodu niewielkiej ilości samych linii, kursują one bardzo często – co 7 do 15 minut.

Większość komunikacji miejskiej w Krakowie bazuje na autobusach. W Krowodrzy także znajdziemy kilka połączeń, bez których ciężko wyobrazić sobie poruszanie się po mieście. Z pewnością warto tu wymienić linie:

- 132 – łącząca Nowy Kleparz z Kombinatem;
- 144 – łącząca Rżąkę z Prądnikiem Białym;
- 159 – łącząca Cichy Kącik z os. Piastów;
- 194 – łącząca Czerwone Maki P+R z Krowodrzą Górką;

W Krowodrzy znajduje się jeden dworzec kolejowy – Kraków Łobzów. Ma dwa perony i cztery krawędzie. Obsługuje głównie ruch lokalny.

Przy ulicy Krowoderskich Zuchów 13 znajduje się dworzec autobusowy Krowodrza Górka. Tam też znajduje się pętla tramwajowa o tej samej nazwie.

Przez Krowodrzę przebiega kilka ścieżek rowerowych. Od Starego Miasta do Pękowic ciągnie się ścieżka rowerowa przez Park Krowoderski. Druga z nich, oznaczona przez miasto numerem 20, biegnie wzdłuż: Ronda Ofiar Katynia – Wybickiego – WT Krowodrza – Bratysławska – Prądnicką – rondo Polsadu – Młyńską – Meissnera. Jeszcze jedna trasa łączy WT Krowodrza z WT Ruczaj.

Krowodrza jest bardzo dobrze skomunikowana z pozostałymi dzielnicami Krakowa. Tramwajem dojedziemy na Prądnik czy os. Piastów. Większość komunikacji odbywa się jednak autobusami, które stanowią podstawowy środek lokomocji. Dzielnica V potrafi być jednak tak samo zakorkowana, jak Stare Miasto – szczególnie w godzinach szczytu.

W Krowodrzy funkcjonują trzy publiczne żłobki samorządowe – numer 2, 14 i 18. Poza tym do dyspozycji rodziców pozostaje kilka prywatnych placówek. Na Krowodrzy funkcjonują cztery przedszkola samorządowe – numer 13, 43, 75, 119. W dzielnicy działa także kilka szkół podstawowych, które noszą numery: 5, 12, 15, 33, 34, 36, 106. Znajduje się tu także WALDORFSKA SZKOŁA PODSTAWOWA i GIMNAZJUM ORAZ NIEPUBLICZNA SZKOŁA PODSTAWOWA PRZYSTANEK przeznaczona dla dzieci ze spektrum autyzmu. Warto także wiedzieć, że Szkoła Podstawowa nr 33 przy ul. Konarskiego w rankingach szkół podstawowych w lipcu 2019 roku zajęła 9. miejsce wśród wszystkich placówek krakowskich.

Na terenie Krowodrzy funkcjonują trzy licea ogólnokształcące:

IX LO przy ul. Czaplińskiego 5,

VII LO przy ul. Skarbińskiego 5,

XX LO przy ul. Szlak 5.

Dobre wyniki osiąga VII LICEUM OGÓLNOKSZTAŁCĄCE – w rankingu szkół w Małopolsce zajmuje 20. miejsce. W Krakowie szczyty się 6 miejscem. Przy ul. Zamoyskiego 6 działa także ZESPÓŁ SZKÓŁ GASTRONOMICZNYCH, gdzie działa także TECHNIKUM GASTRONOMICZNE NR 11 – jedna z najlepszych szkół tego typu w Polsce. W rankingu wszystkich techników w Krakowie zajmuje wysokie 5. miejsce.

Najpopularniejszą z pewnością wyższą szkołą publiczną w Krakowie jest Akademia Górniczo-Hutnicza. Co roku zajmuje wysokie miejsce, jednak w 2019 roku zanotowała skok na 4. pozycję. W 2018 roku było to 5. miejsce, a w 2017 – 6. miejsce. Uczelnia ma swoją siedzibę właśnie w Krowodrzy, gdzie znajduje się także Miasteczko Uniwersyteckie.

Popularną szkołą publiczną jest także VII Liceum Ogólnokształcące im. Nałkowskiej. Zajmuje 6. miejsce wśród wszystkich szkół średnich w Krakowie. Warto wspomnieć także o szkole prywatnej ROYAL SCHOOL, która oferuje nauczanie na poziomie szkoły podstawowej oraz przedszkolnej. To popularna szkoła, w której program nauczania oparty jest o międzynarodowe standardy.

Krowodrza, choć jest niewielką dzielnicą, jest bogata w tereny zielone i parki dla mieszkańców, w których można odpocząć po ciężkim dniu pracy czy nauki. Najpopularniejszy z pewnością jest Park Krakowski im. Marka Grechuty.

Poza zielenią znajdziemy tam wiele atrakcji dla najmłodszych w postaci placów zabaw czy możliwości pokarmienia kaczek w znajdującym się w parku stawie. To jednak niejedyna propozycja na rekreację w dzielnicy. Warto wspomnieć tu o: parku im. Jordana, który znajduje się dokładnie na obrzeżach dzielnicy i jest idealny do wypoczynku z dziećmi, Kąciku Czytelniczym Szewczyka Dratewki - bardzo ciekawym miejscu wśród zieleni, w którym można usiąść i poczytać książkę zostawioną w specjalnych budkach. W Krowodrzy znajduje się też kilka innych mini - parków i skwerów, a nawet wybiegów dla psów. Dla miłośników aktywnego spędzania wolnego czasu, dzielnica oferuje możliwość skorzystania z kilku basenów, w tym bardzo dobrze oceniany Basen AGH. Możemy też popływać na basenie Towarzystwa Sportowego Wisła.

W Krowodrzy do dyspozycji jest także kilkadziesiąt siłowni – w tym bardzo dobrze oceniana Infinity Fitness przy ul. Reymonta 22 oraz Fit by Step Kraków przy ul. Królewskiej 1. Można także polecić siłownię

na świeżym powietrzu przy MŁYNÓWCE KRÓLEWSKIEJ. Choć użytkownicy wskazują miejscami na nieco przestarzały już sprzęt, to cenią sobie ciszę, spokój i dużą ilość zieleni.

AGH udostępnia nie tylko basen, ale także boisko do gry w piłkę. Mowa tu o Orliku MS-AGH. Na Krowodrzy znajduje się też stadion WKS WAWEL. Z kolei miłośnicy tenisa będą zachwyceni, mogąc skorzystać z innego rodzaju boiska - kortu tenisowego niedaleko MŁYNÓWKI KRÓLEWSKIEJ.

Warto nie tylko wiedzieć, gdzie zjeść w dzielnicy, ale także gdzie pójść, jeśli zapagniemy kontaktu z kulturą. W Krowodrzy nie znajdziemy wielkich kin typu multipleksy, ale niewielkie i kameralne ośrodki kulturalne, takie jak MIKRO – KINO FUNDACJI ROZWOJU KINA czy kino KIJÓW. Obejrzymy tu nie tylko wielkie premiery, ale i zapomniane czy niskobudżetowe produkcje.

Znacznie więcej jest tu teatrów. Możemy polecić Krakowski Teatr Tańca, Teatr STU czy Groteskę. Takich miejsc w dzielnicy jest bardzo sporo. Miłośnicy książek także nie mogą narzekać – poza filiami miejskich placówek, znajdują się tu bardzo dobrze wyposażone: BIBLIOTEKA GŁÓWNA AKADEMII GÓRNICZO-HUTNICZEJ, BIBLIOTEKA UNIwersYTETU ROLNICZEGO, BIBLIOTEKA JAGIELLOŃSKA.

Na terenie Krowodrzy jest jeden szpital – SP ZOZ MSWiA. Kolejny najbliższy to 5. WOJSKOWY SZPITAL KLINICZNY przy ul. Wrocławskiej, który mieści się już na Starym Mieście. Przychodni i szpitali publicznych nie ma tu zbyt wielu – w przeciwieństwie do niepublicznych czy prywatnych zakładów opieki zdrowotnej. Swoje usługi świadczą tu CENTRUM ORTOPEDYCZNO-REHABILITACYJNE czy prywatny szpital SCANMED.

W Krowodrzy nie ma żadnych większych centrów handlowych. Mieszkańcy muszą korzystać z GALERII KRAKOWSKIEJ lub Galerii BRONOWICE, które znajdują się najbliżej. Działa tu jednak wiele mniejszych sklepów, takich jak chociażby DELIKATES KRÓLEWSKI HEAN czy ZŁOTY RÓG, który słynie ze świeżych wędlin i bogatej oferty produktów spożywczych.

Kilka supermarketów i hipermarketów uzupełniają skutecznie infrastrukturę handlową dzielnicy. Znajdziemy tu także lokalne targowisko przy pl. Nowowiejskim, gdzie kupimy produkty prosto od rolników – najświeższe i najlepszej jakości.

Wady i zalety mieszkania w Krowodrzy

Plusy:

- bliska odległość do centrum;
- duża liczba parków i terenów zielonych;
- dobra oferta edukacji wyższej;
- dużo połączeń autobusowych;
- wiele lokali gastronomicznych;
- bogata oferta kulturalna (kina, teatry, centra kulturalne).

Minusy:

- zła jakość powietrza;
- brak centrów handlowych;
- wysokie ceny nieruchomości;
- korki;
- mała liczba żłobków i przedszkoli;
- problemy z bezpieczeństwem w dzielnicy.

Krowodrza łączy ze sobą wiele zalet życia w ścisłym centrum dużej metropolii, a jednocześnie stara się wyeliminować większość wad Śródmieścia czy Starego Miasta. Z pewnością korki są tu mniejsze, a powietrze nieco czystsze. Dzielnica jest przeznaczona głównie dla studentów i singli rozpoczynających swoją karierę zawodową. Rodziny z małymi dziećmi mogą się tu zwyczajnie nie odnaleźć – mieszkania są drogie i małe, a placówek przedszkolnych niewiele.

Dużym plusem z pewnością jest bliskość ścisłego centrum – stąd wszędzie jest blisko, choć w godzinach szczytu lepiej unikać poruszania się samochodami po głównych ulicach.

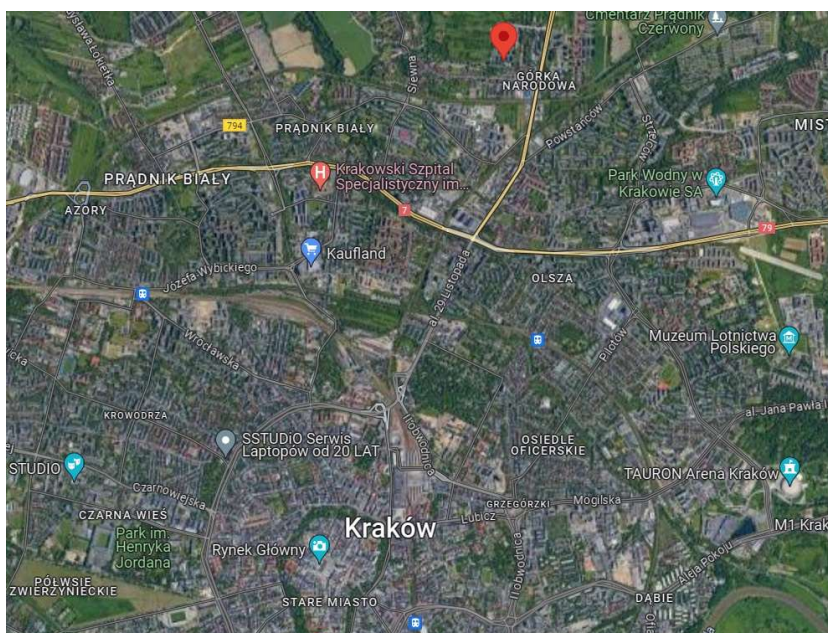
BUDYNEK

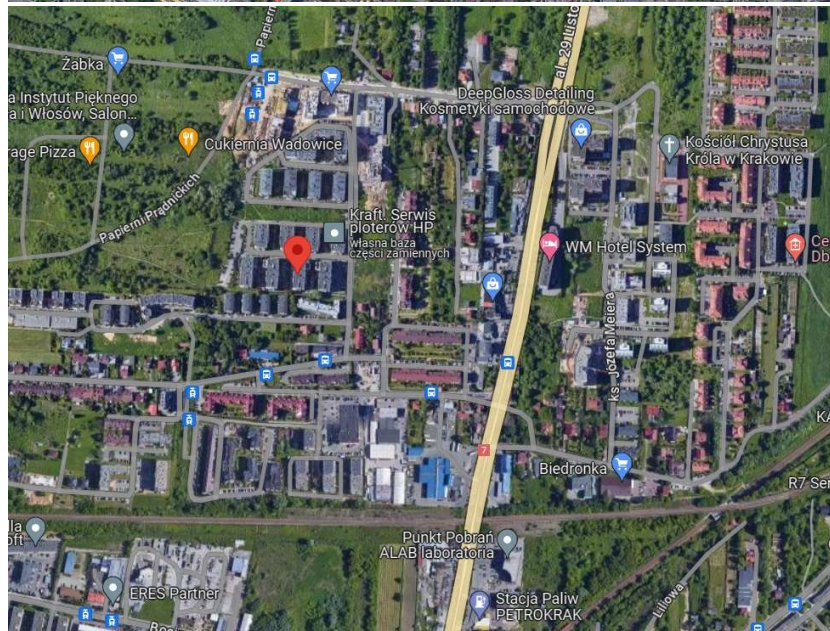
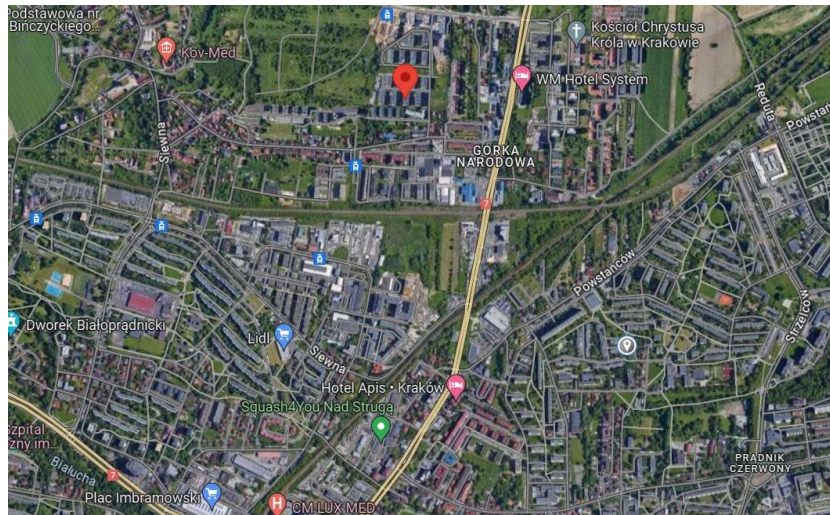
Dane dotyczące konstrukcji budynku rzeczoznawca przyjął w oparciu o oświadczenie pracownika zarządcy nieruchomości ADNIER S.C. z/s na os. Centrum A 3, 31-923 Kraków.

Lokal mieszkalny nr 28, położony jest w budynku mieszkalnym nr 3 znajdującym się przy ul. Marczyńskiego w Krakowie. Budynek wielomieszkaniowy został posadowiony na działce 829 w 2003 roku.

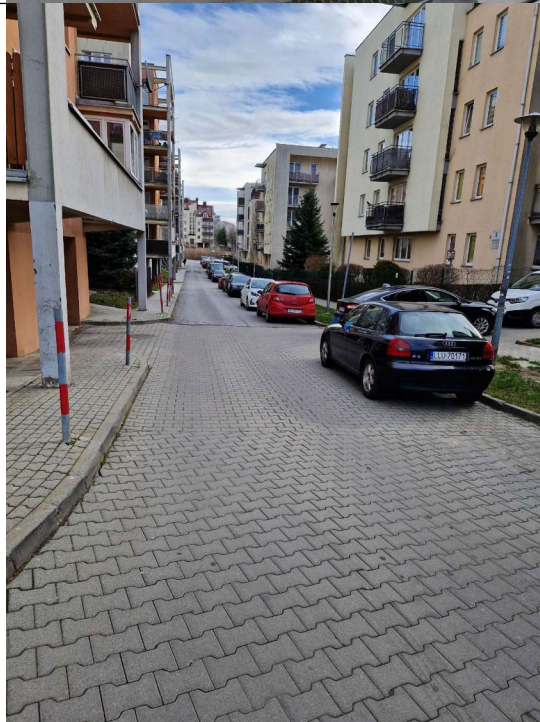
Opis obiektu - budynek wykonany w technologii tradycyjnej: ławy i stopy fundamentowe żelbetowe; ściany fundamentowe żelbetowe; płyty stropów belki; podciągi monolityczne żelbetowe; biegi i spoczniki klatki schodowej żelbetowe; balkony żelbetowe monolityczne; ściany nośne zewnętrzne ceramiczne; ściany wewnętrzne nośne ceramiczne; ściany działowe ceramiczne; kanały wentylacyjne z pustaków Schiedel; konstrukcja dachu drewniana ze stropodachem wentylowanym; pokrycie dachowe z papy termozgrzewalnej (dach pograżony); rury spustowe wewnętrzne z rur kanalizacyjnych oraz rura spustowa zewnętrzna wymieniona na nowa stalowa; okna klatki schodowej aluminiowe fasadowe, stolarka drzwiowa aluminiowa; balustrady schodowe stalowe; tynki zewnętrzne: styropian + tynk cienkowarstwowy.

Budynek wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodno – kanalizacyjną, domofonową, teletechniczną i ciepłowniczą. Przed budynkiem usytuowany jest chodnik oraz pas zieleni. W sąsiedztwie znajdują się budynki wielorodzinne, obiekty handlowo-usługowe, obiekty użyteczności publicznej, prywatne gabinety opieki medycznej. W sąsiedztwie znajdują się przystanki autobusowe linii 137 i 537.





Zdjęcia



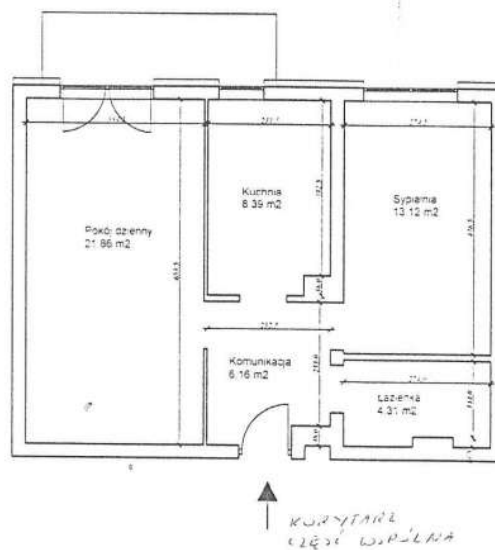


LOKAL MIESZKALNY

W terminie wyznaczonych oględzin dłużnik nie udostępnił lokalu. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości § 3. 2. Oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstąpienie od dokonania oględzin nieruchomości. Ograniczony zakres oględzin lub odstąpienie od ich dokonania wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Rzeczoznawca uzyskał od zarządcy nieruchomości informacje dotyczące konstrukcji budynku oraz rzut mieszkania. Na potrzebę oszacowania wartości nieruchomości rzeczoznawca przyjął stan lokalu jako do odświeżenia – jako standardowy stan mieszkań wykańczanych w 2003-2005 roku.

Mieszkanie położone jest na III kondygnacji budynku (drugie piętro). Posiada powierzchnię 53,84 m² i składa się z pokoju dziennego, sypialni, kuchni, przedpokoju, łazienki.



Wykaz pomieszczeń	
Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia (m2)
Komunikacja	6.16
Łazienka	4.31
Kuchnia	8.39
Pokój dzienny	21.86
Sypialnia	13.12
Razem:	53.84

Kondygnacja	2 piętro
Wysokość kondygnacji	2.64 m

Numer mieszkania	
Budowlany	Administracyjny
C2- 27	16j / 28

Pomiary zgodne ze stanem faktycznym
luty 2003

Opracował:

[Signature]
Nr Urzędowy: 551/07

DZIAŁKI 548/8, 548/9, 549/11, 549/12, 551/11, 551/12, 546/6, 546/7, 548/10, 549/13, 547/5, 546/27, 546/28, 548/35, 548/36, 549/37, 549/38, 551/31, 551/32, 827/3, 827/4, 827/5, OBJĘTYCH KW KR1P/00298516/0

Działki 548/8, 548/9, 549/11, 549/12, 551/11, 551/12, 546/6, 546/7, 548/10, 549/13, 547/5, 546/27, 546/28, 548/35, 548/36, 549/37, 549/38, 551/31, 551/32, 827/3, 827/4, 827/5 stanowią całość gospodarczą - teren parkingu z tyłu osiedla oraz drogi wewnętrznej. Teren działek w przeważającej mierze wyłożony kostką brukową, w niewielkim stopniu stanowi tereny zielone.





OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Rodzaj określonej wartości wynika z celu opinii i przepisów prawa. Zgodnie z Art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z Art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami *wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami:

Art. 153. 1. *Podejście 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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 4. 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.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez

starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się 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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 (NI 1). Metoda korygowania ceny średniej:

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

C_{sr} – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach,

u_i – oznacza wielkość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania WRU przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi *szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość 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 jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególnie wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek 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 eksponowania 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.

WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów do wyceny zastosowano:

- **podjęcie porównawcze,**
- **metodę korygowania ceny średniej.**

UZASADNIENIE

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. Zastosowano metodę korygowania ceny średniej ponieważ na rynku lokalnym są znane transakcje nieruchomości podobnych będących próbką reprezentatywną (co najmniej kilkanaście nieruchomości).

METODOLOGIA

Podstawowym założeniem metody korygowania ceny średniej rynku jest określenie wartości jednostkowej poprzez porównywanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znana jest ich cena transakcyjna jak i możliwe są do ustalenia cechy porównywanych nieruchomości. Nieruchomości porównywane charakteryzują się ceną maksymalną oraz ceną minimalną w posiadanej bazie danych. Korekty dokonuje się za pomocą poprawek kwotowych (procentowych) dotyczących poszczególnych cech. Ostateczną wartość jednostkową oblicza się jako iloczyn średniej ceny transakcyjnej i sumy poprawek. Wartość całkowitą nieruchomości otrzymuje się mnożąc określoną wartość jednostkową przez pole powierzchni działki.

Podjęcie porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. (Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.) Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności: a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp); b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina); c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok); d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne. Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atributów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając: a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości; b) analogię do podobnych pod

względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych; c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości; d) inny wiarygodny sposób.

ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

W perspektywie roku (II kw. 2023 r. – I kw. 2024 r.) oczekujemy wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań (5-10 %). Przesłankami tendencji wzrostowych po stronie popytowej są: (1) powolna odbudowa popytu kredytowego odłożonego w okresie zastrzonych regulacji ostrożnościowych; (2) spadek realnej wartości mieszkań i w konsekwencji zwiększenie ich dostępności cenowej poprzez poprawę relacji dochodów do cen mieszkań; (3) popyt generowany przez rządowy program Bezpieczny kredyt 2% (w 2023 zapowiadany brak ograniczeń w dostępie do programu dla kwalifikujących się osób); (4) popyt inwestycyjny (doświadczenie wysokich stóp zwrotu z inwestycji w nieruchomości); (5) stopniowe ujawnianie się popytu migrantów z Ukrainy oraz rosnący popyt inwestorów zagranicznych. Jednocześnie po stronie podaży oddziałują: (6) malejąca oferta mieszkań na rynku w sytuacji ograniczania od I kw. 2022 r. liczby projektów rozpoczętych przez deweloperów; (7) brak dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach w największych miastach – czytamy w raporcie.

Tendencje wzrostowe cen mieszkań będą hamowane przez: (1) wysokie stopy procentowe, z perspektywą pierwszych obniżek najwcześniej pod koniec 2023; (2) prawdopodobny powrót negatywnego trendu dostępności mieszkań - wzrost płac może być niższy niż cen mieszkań; (3) stabilizację stawek za wynajem osłabiającą motywację zakupu na wynajem; (4) większą elastyczność podaży niż w poprzednim cyklu, wymieniono także.

Analitycy zwracają uwagę, że I kw. 2023 r. na rynku mieszkaniowym cechował powrót trendu wzrostowego cen transakcyjnych na rynku pierwotnym po kilku miesiącach stabilizacji oraz ożywienie akcji kredytowej w segmencie hipotek. Ożywienie sprzedaży w największym stopniu dotyczy rynku pierwotnego, który jest relatywnie częściej wybierany przez kupujących inwestycyjnie. W efekcie oferta rynku pierwotnego istotnie spadła.

Oceniamy, że motorem trendów z I poł. 2023 r. była perspektywa rozpoczęcia cyklu obniżek stóp procentowych oraz wzrostu cen mieszkań w efekcie silnego ograniczenia nowej podaży. W naszej ocenie II poł. 2023 r. przyniesie wyraźne ożywienie sprzedaży również na rynku wtórnym i spadek oferty tego rynku m.in. wskutek uruchomienia programu rządowych dopłat do rat kredytów dla kupujących pierwsze mieszkanie” – czytamy dalej.

W I kw. 2023 r. na rynku pierwotnym wzrost cen transakcyjnych mieszkań r/r w Warszawie i mniejszych stolicach województw ustabilizował się na poziomie IV kw. 2022 r. (ok. 4-5% r/r), natomiast w 6 największych miastach ceny zaczęły ponownie rosnąć (7,9% r/r vs 1,4% r/r w IV kw. 2022 r.). W odniesieniu do IV kw. 2022 r. ceny transakcyjne w analizowanych miastach w I kw. 2023 r. wyraźnie wzrosły. Wyhamowanie spadku liczby transakcji r/r (dane CBN) w I kw. 2023 r. sugeruje poprawę sytuacji na rynku mieszkaniowym. Po 4 kwartałach dwucyfrowych spadków (najgłębszy w III kw. 2022 r.) w I kw. 2023 r. liczba transakcji zmalała o 7% r/r, a wobec I kw. 2022 r. była o 32% wyższa. Wzrosty widać głównie na rynku pierwotnym w największych miastach. Na rynku wtórnym zmiany są niewielkie, podano także.

Na rynku wynajmu wzrost stawek wynajmu r/r w I kw. 2023 r. zwolnił do jednocyfrowego, w porównaniu do poprzedniego kwartału stawki nie zmieniły się lub lekko spadły. Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy prawdopodobnie ustabilizował się, część z nich powróciła do Ukrainy. Presja na rynek wynajmu osłabnie z powodu powrotu na rynek transakcyjny osób kwalifikujących się do Programu Bezpieczny kredyt 2%, a także tych, które zyskują zdolność

kredytową w ślad za dalszym silnym wzrostem nominalnych dochodów i po złagodzeniu od lutego 2023 wymogów przy ocenie zdolności na kredyt o stałym oprocentowaniu - napisali także analitycy.²

RODZAJ RYNKU

Rodzaj rynku będącego przedmiotem analizy wynika z przedmiotu zakresu i celu wyceny oraz dostępności danych. Analizie poddany został rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Krowodrza, do których przysługuje prawo własności. W ostatnim czasie możemy zaobserwować powrót trendu wzrostowego cen lokali mieszkalnych, jednak na niewielkim poziomie. Zawężając analizowany rynek do obrotu występującego tylko na wtórnym rynku lokali mieszkalnych należy stwierdzić, iż prezentowana na nim oferta charakteryzuje się dużą różnorodnością materii mieszkaniowej, a ceny uzależnione są od wielu czynników, m.in. takich jak: lokalizacja, otoczenie, wielkość lokalu, położenie lokalu w budynku czy jego standard. Na rynku obserwuje się zwiększony popyt na lokale mieszkalne o większym metrażu i układzie funkcjonalnym składającym się od 2 pokoi wzwyż. Mniejszym zainteresowaniem cieszą się lokale jednopokojowe.

Analizowane prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego dotyczy lokalu położonego w dzielnicy Krowodrza w Krakowie. W omawianym budynku nie znajdują się lokale o charakterze komercyjnym. Lokalizacje należy ocenić jako niekorzystną w dzielnicy Krowodrza, ze względu na odległość budynków użyteczności publicznej, obiektów handlowo – usługowych oraz rekreacyjnych, odległość od centrum miasta.

Spośród analizowanych praw własności samodzielnych lokali mieszkalnych wybrano te dla, których istnieje możliwość dokonania wizji terenowej w zakresie oględzin budynków. W trakcie wizji lokalnej wybrano te, które swoimi cechami fizycznymi, przeznaczeniem najbardziej są zbliżone do lokalu wycenianego, skoncentrowano się lokalach o powierzchni zbliżonej do 50 m². Transakcje poddano ocenie pod względem wiarygodności danych zawartych w aktach notarialnych.

Obszar analizy: dzielnica Krowodrza

Okres monitorowania rynku: od stycznia 2023r. (do dnia wyceny);

Rodzaj rynku: rynek lokali mieszkalnych – praw odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych

Tabela 1 Baza danych przyjęta do obliczeń

Data trans.	Cena trans. [zł]	Pow. użyt. [m2]	Cena na datę trans. [zł/m2]	Adres	Akt	Liczba izb	Kondygnacja
27.01.2023	510 000,00 zł	52,50 zł	9 714,29 zł	SZOPKARZY 6 m.8, KRAKÓW	Rep. A 383/2023	4	4
24.02.2023	528 000,00 zł	52,10 zł	10 134,36 zł	OPOLSKA 15 m.33, KRAKÓW	Rep. A 952/2023	4	6
28.09.2023	630 000,00 zł	55,88 zł	11 274,16 zł	BOCIANA 6B m.108, KRAKÓW	Rep. A 9756/2023	2	7
26.09.2023	615 000,00 zł	52,37 zł	11 743,36 zł	ZAWODZIE 5 m.4, KRAKÓW	Rep. A 4419/2023	3	3
27.09.2023	536 000,00 zł	54,90 zł	9 763,21 zł	ZAWODZIE 7 m.34, KRAKÓW	Rep. A 9713/2023	3	9
21.07.2023	600 000,00 zł	51,25 zł	11 707,32 zł	OS. MOZARTA 1 m.37 Kraków	Rep. A 10011/2023	3	7
23.06.2023	522 000,00 zł	52,50 zł	9 942,86 zł	UL. PACHOŃSKIEGO 32A m.43, KRAKÓW	Rep. A 6330/2023	4	2
10.05.2023	565 000,00 zł	53,34 zł	10 592,43 zł	BOCIANA 6B m.14, KRAKÓW	Rep. A 8912/2023	2	4
29.05.2023	495 000,00 zł	52,07 zł	9 506,43 zł	JÓZEFA MACKIEWICZA 22 m.22, KRAKÓW	Rep. A 4773/2023	4	
16.03.2023	465 000,00 zł	52,00 zł	8 942,31 zł	SIEWNA 21C m.46, KRAKÓW	Rep. A 1548/2023	3	1
05.01.2023	544 000,00 zł	52,40 zł	10 381,68 zł	LEGNICKA 24 m.10, KRAKÓW	Rep. A 272/2023	3	4
		cena min	8 942,31 zł				
		cena max	11 743,36 zł				
		cena śr	10 336,58 zł				

Tabela 1 zawiera bazę danych na temat informacji rynkowych o sprzedanych nieruchomościach podobnych. W celu ustalenia ilościowego wpływu czasu na ceny transakcyjne wybrano te nieruchomości, które w wyróżnionych parach posiadają możliwie identyczne wartości atrybutów, a różnią się w sposób istotny datą transakcji.

Współczynnik zmiany ceny B wyznaczono ze wzoru:

² <https://wgospodarce.pl/informacje/129577-ceny-na-ryнку-mieszkan-sie-zmienia-w-jakim-kierunku>

W=

$$\frac{C_p - C_w}{C_w} * 100\% \\ C_w * \Delta t$$

gdzie:

C_p – cena nieruchomości później sprzedanej

C_w – cena nieruchomości wcześniej sprzedanej

Δt – różnica jednostek czasu pomiędzy datami transakcji obu nieruchomości

Tabela 2 Baza przyjęta do obliczeń

Data trans.	Cena trans. [zł]	Pow. użyt. [m ²]	Cena na datę trans. [zł/m ²]	Adres	Akt	Liczba izb	Kondygnacja
05.01.2023	544 000,00 zł	52,40 zł	10 381,68 zł	LEGNICKA 24 m.10, KRAKÓW	Rep. A 272/2023	3	4
21.07.2023	600 000,00 zł	51,25 zł	11 707,32 zł	OS. MOZARTA 1 m.37 Kraków	Rep. A 10011/2023	3	7
26.09.2023	615 000,00 zł	52,37 zł	11 743,36 zł	ZAWODZIE 5 m.4, KRAKÓW	Rep. A 4419/2023	3	3

Do określenia zmienności cen nieruchomości w czasie, zastosowano sposób interwałowy, dla par nieruchomości z tabeli 2 o prawie identycznych cechach. Współczynnik zmiany cen obliczono według wzoru 1 dla par nieruchomości na zasadzie „każda z każdą”:

$W_{1-2} = \frac{11707,32-10381,68}{10381,68 \times 6}$	$\times 100\% = 0,02\% \text{ [\% / miesiąc]}$
$W_{2-3} = \frac{11743,36-11707,32}{11707,32 \times 2}$	$\times 100\% = 0,001\% \text{ [\% / miesiąc]}$
$W_{1-3} = \frac{11743,36-10381,68}{10381,68 \times 8}$	$\times 100\% = 0,016\% \text{ [\% / miesiąc]}$

Średnia wartość współczynnika zmiany cen w ciągu 1 miesiąca wynosi:

$$W = 0,013 \text{ [\% / miesiąc]} = 0,013 * 12 \text{ [\% / rok]} = 0,16 \text{ [\% / rok]}$$

Jak wynika z powyższego zestawienia, miesięczny wzrost cen wynosił średnio 0,013 % co w przeliczeniu na rok wynosi 0,16 % a to oznacza, że przesunięcie transakcji w czasie nie ma wpływu na zmienność cen rozważanych nieruchomości w bazie. Zatem ceny transakcyjne lokalami mieszkalnymi do porównania nie muszą być skorygowane z tytułu upływu czasu.

Analizie rynku poddano prawa własności samodzielnych lokali mieszkalnych położonych w Krakowie w dzielnicy Krowodrza. Ceny spotykane w obrocie lokali mieszkalnych trzypokojowych kształtują się w przedziale od 8 942,31 zł/m² do 11 743,36 zł/m². Najwyższe ceny za m² można było uzyskać za najprzystrojniesze mieszkania w jednej z najatrakcyjniejszych lokalizacji mieszkań w bazie. Lokale o mniejszej powierzchni użytkowej, w najmniej atrakcyjnej lokalizacji, wymagające prac remontowych cechują się niższymi cenami za m² powierzchni. Dla potrzeb szacowania przyjęto charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych przedstawioną w dalszej części opracowania.

W aspekcie określenia wartości w podejściu porównawczym przyjęto zbiór cech rynkowych różniących lokale mieszkalne przyjęte do porównania. Zasadniczymi cechami lokali mieszkalnych wpływającymi na zróżnicowanie cen transakcyjnych na analizowanym rynku są: lokalizacja budynku, lokalizacja na kondygnacji, powierzchnia lokalu, standard wykończenia lokalu, program funkcjonalny

lokalu, koszty utrzymania lokalu bezpośrednio związane z zastosowanym systemem ogrzewania, stan techniczny budynku.

W procesie analizy rynku stwierdzono, że cechy takie jak zarządzanie, pomieszczenia przynależne nie różnicują mieszkania wycenianego od mieszkań przyjętych do porównania. Mieszkanie mogą posiadać pomieszczenia przynależne jak piwnica, jednak brak piwnicy jako pomieszczenia przynależnego, oznacza jedynie, że piwnica z którego korzysta mieszkanie nie jest pomieszczeniem przynależnym a należy do części wspólnych budynku.

Na podstawie analizy zestawu transakcji oraz badania preferencji potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych oszacowano wagi cech rynkowych, oraz ich udział w kształtowaniu się cen transakcyjnych na analizowanym rynku. Wyniki tej analizy pokazuje tabela poniżej.

Udziały wagowe atrybutów.

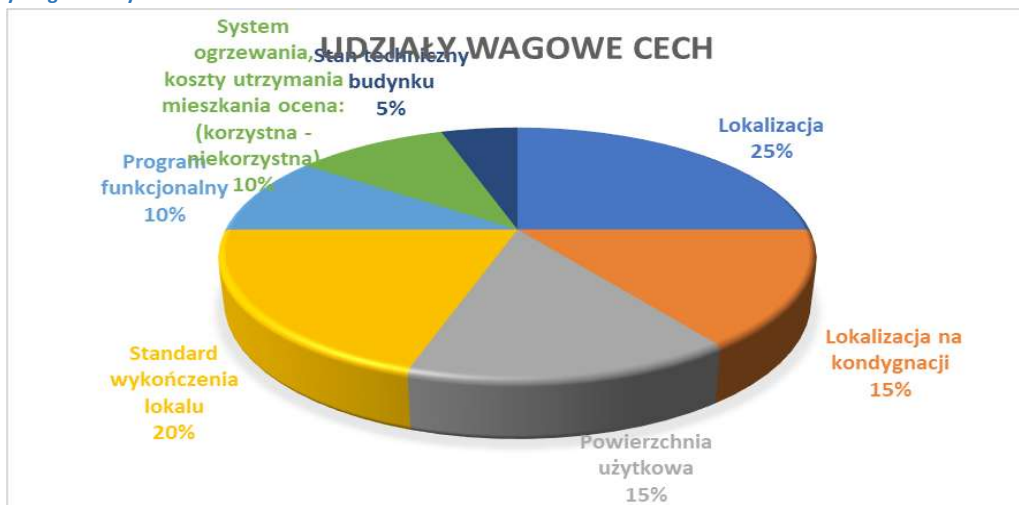


Tabela 3 Określenie cech lokali

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)		SKALA OCENY CECHY
Lokalizacja	mieszkania zlokalizowana w najdroższych lokalizacjach		Dobra 3
	mieszkania zlokalizowana w lokalizacjach uznawanych za mniej atrakcyjne		Średnia 2
	mieszkania zlokalizowana w lokalizacjach uznawanych za nieatrakcyjne		Przeciętna 1
Lokalizacja na kondygnacji	II - III kondygnacja (I - II piętro).		Korzystna 3
	pozostałe kondygnacje z wyjątkiem I (parter) oraz ostatniej kondygnacji.		Przeciętna 2
	I kondygnacja (parter) oraz ostatnia kondygnacja.		Niekorzystna 1
Powierzchnia użytkowa	mieszkania o powierzchni powyżej 52m ² , dwupokojowe		Poszukiwana 2
	mieszkania o powierzchni do ok. 52m ² .		Mniej poszukiwana 1
Standard wykończenia lokalu	do wykończenia lokalu użyto materiałów o wysokiej jakości. Wykorzystano nowoczesne rozwiązania technologiczne i materiałowe. Mieszkanie w całości wykończone. Remont mieszkanie był przeprowadzony w okresie ostatnich pięciu lat, mieszkanie utrzymane na wysokim poziomie. Zastosowane rozwiązanie np. takie jak: na ścianach gładzie gipsowe, na podłodze panele, parkiet, stolarka okienna bez zarzutu, inne materiały wysokiej jakości.		do odświeżenia 4
	do wykończenia lokalu użyto materiałów przeciętnej (dobrej) jakości. Zalecana konserwacja bieżąca lub mieszkanie nie wykończone w całości. Remont przeprowadzony w okresie ponad pięcioletnim lub mieszkanie eksploatowane ponad przeciętnie, mieszkanie w dobrym stanie, na podłogach w łazience i kuchni płytki PCV, ściany bez gładzi gipsowych pokryte np. tapetą, podłogi wyłożone panelami.		Dobry 3
	do wykończenia lokalu użyto materiałów podstawowej jakości wykazujących znaczny stopień zużycia funkcjonalnego. Zalecany częściowy remont. Mieszkania dawno nie remontowane, na podłodze np. linoleum, lekko popękane kafelki na ścianach, ściany w pokojach zabrudzone nadające się do remontu, łącznie z sufitem, mieszkania do odświeżenia. Mieszkania posiadające okna do wymiany.		Do odświeżenia 2
	pomieszczenia lokalu zdewastowane. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.		Do remontu 1
Program funkcjonalny	pokoje, kuchnia, łazienka, osobne WC, przedpokój; brak pomieszczeń przechodnich, układ pokoi funkcjonalny, pomieszczenia w kształcie prostokąta, rozmieszczenie urządzeń w łazience kuchni przedpokoju optymalne.		Korzystny 3
	pokój z aneksem kuchennym lub łazienka z WC, pokoje, przedpokój, układ pokoi mało funkcjonalny, rozmieszczenie urządzeń w łazience kuchni przedpokoju mniej korzystne		Przeciętny 2
	pokoje, pokój z aneksem kuchennym lub łazienka z WC, układ pokoi niefunkcjonalny, pomieszczenia niestawne, rozmieszczenie urządzeń w łazience kuchni przedpokoju niekorzystne, mieszkania nie posiadające balkonu		Niekorzystny 1
System ogrzewania, koszty utrzymania mieszkania ocena: (korzystna - niekorzystna)	system centralnego ogrzewania w mieszkaniu, ogrzewanie miejskie. Mieszkania posiadające niskie koszty utrzymania.		Korzystny 2
	mieszkania charakteryzujące wysokie koszty utrzymania, wysoki czynsz. Mieszkania w których brak jest instalacji centralnego ogrzewania miejskiego, zastosowany alternatywny sposób ogrzewania w postaci ogrzewania indywidualnego.		Niekorzystny 1
Stan techniczny budynku	budynek nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy budynku wymagają konserwacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 05 – 15. Budynek posiada estetyczną elewację, podnoszącą prestiż mieszkania.		Dobry 3
	budynek utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 16 – 30. Budynek posiada estetyczną elewację, jednak mniej atrakcyjną, obiekt o umiarkowanym prestiżu mieszkania w nim		dobry 2
	w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia technicznego [%]: 41 - 60. Budynki nieatrakcyjne, nie zachęcające do mieszkania.		Zadawalający 1

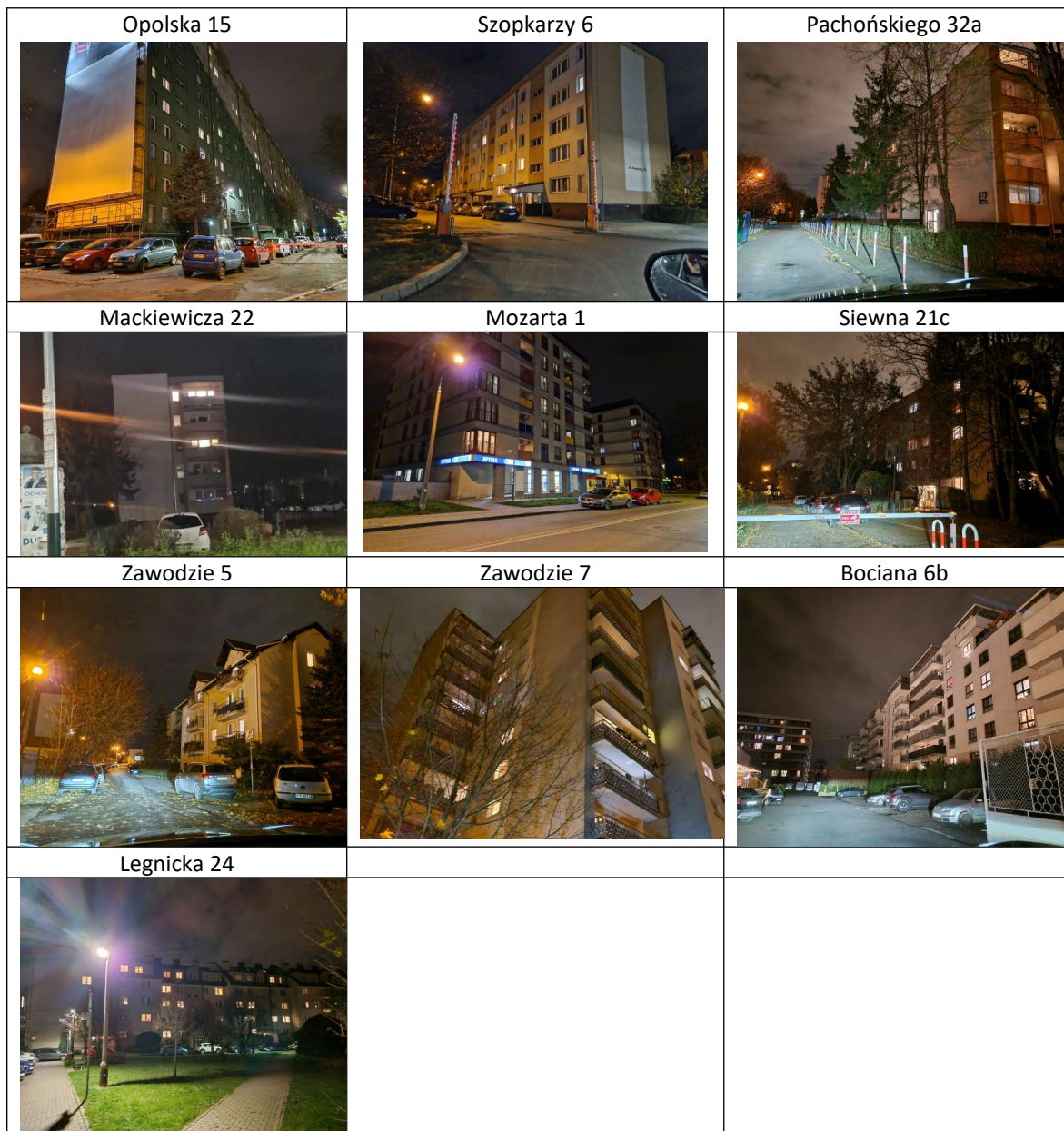
OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

Przyjęte założenia do zastosowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej

Na podstawie zbioru transakcji rynkowych mieszkań podobnych, dla analizowanego rynku lokalnego określono cenę minimalną (C_{min}), cenę maksymalną (C_{max}) oraz cenę średnią ($C_{śred}$). Na ich podstawie określono zakres współczynników korygujących u_{min} i u_{max} , które będą podstawą do określenia wartości współczynnika korygującego u_i . Parametry analizowanego zbioru.

Tabela 4 Określenie cech nieruchomości porównawczych

Adres	Liczba izb	Kondygnacja	Lokalizacja	Lokalizacja na kondygnacji	Powierzchnia użytkowa	Standard wykończenia lokalu	Program funkcjonalny	System ogrzewania, koszty utrzymania mieszkania	Stan techniczny budynku
SZOPKARZY 6 m.8, KRAKÓW	4	4	2	2	2	2	1	2	2
OPOLSKA 15 m.33, KRAKÓW	4	6	3	2	2	2	1	2	2
BOCIANA 6B m.108, KRAKÓW	2	7	2	2	2	3	1	2	2
ZAWODZIE 5 m.4, KRAKÓW	3	3	2	3	2	3	1	2	2
ZAWODZIE 7 m.34, KRAKÓW	3	9	2	1	2	2	1	2	2
OS. MOZARTA 1 m.37 Kraków	3	7	1	1	1	3	1	2	2
UL. PACHOŃSKIEGO 32A m.43, KRAKÓW	4	2	1	3	2	2	1	2	2
BOCIANA 6B m.14, KRAKÓW	2	4	2	2	2	2	1	2	2
JÓZEFA MACKIEWICZA 22 m.22, KRAKÓW	4	4	1	3	2	2	1	2	2
SIEWNA 21C m.46, KRAKÓW	3	1	1	3	2	1	1	1	2
LEGNICKA 24 m.10, KRAKÓW	3	4	2	2	2	1	1	2	2



PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

Zastosowana metoda wyceny w znacznej mierze określa rodzaj i kolejność czynności składających się na procedurę dokonanej wyceny przedmiotowego prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego. Czynności te obejmowały przeprowadzenie wizji lokalnej wycenianego obiektu oraz lokali wziętych do porównania zapoznania się z dostępną dokumentacją prawną.

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniane prawo odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- Podanie charakterystyki wycenianego lokalu z wyeksponowaniem cech rynkowych,
- Opis cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{\min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{\max})
- Określenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy,
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących,
- Określenie wartości rynkowej wycenianego prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego

Przyjęto następujące oznaczenia i wzory liczbowe:

$C_{\text{śr}} = (C_1, \dots, C_n) / n$ - cena średnia transakcyjna

C_{\min} = minimalna cena osiągnięta na rynku transakcyjnym

C_{\max} = maksymalna cena osiągnięta na rynku transakcyjnym

$V_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}}$ – wskaźnik zmienności cen

$V_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}}$ – wskaźnik zmienności cen

$s(i)$ [%] – procentowy wpływ cech na wartość

$w_{\min} = s(i) \times V_{\min}$ – współczynnik korygujący

$w_{\max} = s(i) \times V_{\max}$ – współczynnik korygujący

$\Delta w(i) = (w_{\max} - w_{\min})$ – zmienność współczynnika korygującego

$k(i)$ X, - parametry charakterystyki obiektu X,

$p(i) = w(i)_{\min} + [\Delta w(i) \times k(i)]$ – poprawka korygująca

$w = C_{\text{śr}} \times \sum p(i)$ – wartość jednostkowa [zł/m²]

oraz

$W_r = w \times p. \text{ uż.}$

Gdzie:

W_r – wartość rynkowa przedmiotowego prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego [zł]

w – wartość jednostkowa

p. uż. – powierzchnia użytkowa [m²]

Procedurę wyceny prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej zestawiono w tabeli poniżej.

Wartość rynkową prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej zostanie oblicza według wzoru:

$$W_N = C_{\text{śred}} \times \sum_{i=1}^n U_i \times P_u \times K$$

gdzie:

$C_{\text{śred}}$ – średnia cena ze zbioru mieszkań podobnych;

K – współczynnik korekcyjny przyjmujący wartość w przedziale [0,90, 1,10];

P_u - powierzchnia użytkowa lokalu;

$\sum_{i=1}^n U_i$ – suma współczynników korygujących;

Tabela 5 Określenie wartości nieruchomości

L.p.	Cechy nieruchomości	Waga cechy	Zakres zmienności		Ocena cechy	Cechy przedmiotu	U _i	Liczba ocen cechy
			U _{min}	U _{max}				
1	Lokalizacja (dobra - średnia - przeciętna)	30%	0,2610	0,3420	1	przeciętna	0,2610	3
2	Lokalizacja na kondygnacji (korzystna - przeciętna - niekorzystna)	15%	0,1305	0,1710	3	korzystna	0,1710	3
3	Powierzchnia użytkowa (poszukiwana - mniej poszukiwana)	15%	0,1305	0,1710	2	poszukiwana	0,1710	2
4	Standard wykończenia lokalu (wysoki - dobry - do odświeżenia - do remontu)	15%	0,1305	0,1710	2	do odświeżenia	0,1440	4
5	Program funkcjonalny (korzystny - przeciętny - niekorzystny)	10%	0,0870	0,1140	2	przeciętny	0,1005	3
6	System ogrzewania, koszty utrzymania mieszkania ocena: (korzystna - niekorzystna)	10%	0,0870	0,1140	2	korzystny	0,1140	2
7	Stan techniczny budynku (dobry - średni - zadawalający)	5%	0,0435	0,0570	2	średni	0,0503	3
Suma		100%	0,87	1,14			1,01	
L.p.	Parametr	Wartość						
1.	C_{min}	8 942,31 zł						
2.	C_{max}	11 743,36 zł						
3.	C_{śred}	10 336,58 zł						
4.	C _{min} /C _{śred}	0,87						
5.	C _{max} /C _{śred}	1,14						
6.	C_{jednostkowa} [zł/m²]	10 439,95 zł						
8.	Powierzchnia użytkowa [m ²]	53,84						
9.	Wartość nieruchomości [zł]	562 086,91 zł						

OKREŚLENIE WARTOŚCI KOMÓRKI LOKATORSKIEJ O POWIERZCHNI 2,25 M²

Rodzaj rynku będącego przedmiotem analizy wynika z przedmiotu, zakresu i celu wyceny oraz dostępności danych. Analizie poddany został rynek komórek lokatorskich w obrębie 44 w dzielnicy Krowodrza, do których przysługuje prawo własności. Komórki lokatorskie sprzedawane są zazwyczaj łącznie z lokalami mieszkalnymi. W ostatnim czasie możemy zaobserwować trend malejących cen komórek lokatorskich. Zawężając analizowany rynek do obrotu występującego tylko na wtórnym rynku lokali niemieszkalnych należy stwierdzić, iż prezentowana na nim oferta charakteryzuje się niewielką różnorodnością materii, a ceny uzależnione są od wielu czynników, m.in. takich jak: lokalizacja, wielkość komórki, położenie komórki w budynku.

Analizowane prawo własności komórki lokatorskiej położonej przy ul. Marczyńskiego 3 w Krakowie, w obrębie 29, w dzielnicy Krowodrza. W omawianym budynku nie znajdują się lokale o charakterze komercyjnym. Lokalizację należy ocenić jako niekorzystną w dzielnicy Krowodrza.

Z spośród analizowanych praw własności komórek lokatorskich wybrano te dla, których istnieje możliwość dokonania wizji terenowej. W trakcie wizji lokalnej wybrano te, które swoimi cechami

fizycznymi, przeznaczeniem najbardziej są zbliżone do lokalu wycenianego, skoncentrowano się lokalach o powierzchni zbliżonej do 3-5 m². Transakcje poddano ocenie pod względem wiarygodności danych zawartych w aktach notarialnych.

Obszar analizy: obręb 44, dzielnica Krowodrza

Okres monitorowania rynku: od września 2023r. (do dnia wyceny);

Rodzaj rynku: rynek komórek lokatorskich – praw własności

Tabela 6 Baza nieruchomości porównawczych

Data trans.	Cena trans. [zł]	Pow. użyt. [m ²]	Cena na datę trans. [zł/m ²]	Adres	kondygnacja	Akt notarialny
19.01.2024	9 101,00 zł	4,66	1 953,00 zł	ANDRZEJA FRYCZA-MODRZEWSKIEGO 6 nrlok.B, KRAKÓW	0	Rep. A 154/2024
18.01.2024	10 300,00 zł	5,36	1 921,64 zł	MIKOŁAJA REJA 15 nrlok.19, KRAKÓW	-1	Rep. A 408/2024
18.01.2024	10 100,00 zł	3,60	2 805,56 zł	MIKOŁAJA REJA 15 nrlok.13, KRAKÓW	-1	Rep. A 408/2024
06.10.2023	24 000,00 zł	4,46	5 381,17 zł	POD FORTEM 3 nrlok.U-7, KRAKÓW	-1	Rep. A 1693/2023
06.09.2023	10 000,00 zł	4,56	2 192,98 zł	MIKOŁAJA REJA 15 nrlok.14, KRAKÓW	3	Rep. A 7613/2023
06.09.2023	18 112,00 zł	5,10	3 551,37 zł	MIKOŁAJA REJA 15 nrlok.22, KRAKÓW	1	Rep. A 7606/2023

Tabela 6 zawiera bazę danych na temat informacji rynkowych o sprzedanych nieruchomościach podobnych. W celu ustalenia ilościowego wpływu czasu na ceny transakcyjne wybrano te nieruchomości, które w wyróżnionych parach posiadają możliwie identyczne wartości atrybutów, a różnią się w sposób istotny datą transakcji.

Współczynnik zmiany ceny B wyznaczono ze wzoru:

$$W =$$

$$\frac{C_p - C_w}{C_w} * 100\% \Delta t$$

gdzie:

C_p – cena nieruchomości później sprzedanej

C_w – cena nieruchomości wcześniej sprzedanej

Δt – różnica jednostek czasu pomiędzy datami transakcji obu nieruchomości

Tabela 7 Baza przyjęta do obliczeń

Data trans.	Cena trans. [zł]	Pow. użyt. [m ²]	Cena na datę trans. [zł/m ²]	Adres	Kondygnacja	Akt notarialny
06.09.2023	10 000,00 zł	4,56	2 192,98 zł	MIKOŁAJA REJA 15 nrlok.14, KRAKÓW	3	Rep. A 7613/2023
19.01.2024	9 101,00 zł	4,66	1 953,00 zł	ANDRZEJA FRYCZA-MODRZEWSKIEGO 6 nrlok.B, KRAKÓW	0	Rep. A 154/2024
18.01.2024	10 300,00 zł	5,36	1 921,64 zł	MIKOŁAJA REJA 15 nrlok.19, KRAKÓW	-1	Rep. A 408/2024

Do określenia zmienności cen nieruchomości w czasie, zastosowano sposób interwałowy, dla par nieruchomości z tabeli 7 o prawie identycznych cechach. Współczynnik zmiany cen obliczono według wzoru 1 dla par nieruchomości na zasadzie „każda z każdą”:

$W_{1-2} =$	$\frac{1953-2192,98}{2192,98 \times 4}$	$\times 100\% = -0,002\% \text{ [\% / miesiąc]}$
$W_{1-3} =$	$\frac{1921,64-2192,98}{2192,98 \times 4}$	$\times 100\% = -0,03\% \text{ [\% / miesiąc]}$
$W_{2-3} =$	$\frac{1921,64-1953}{1953 \times 0}$	$\times 100\% = 0,00\% \text{ [\% / miesiąc]}$

Średnia wartość współczynnika zmiany cen w ciągu 1 miesiąca wynosi:

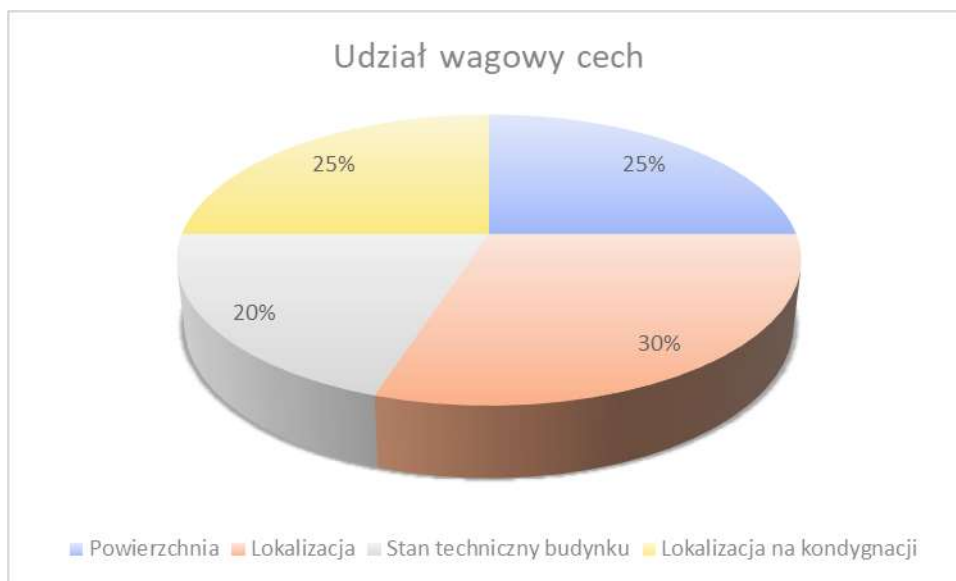
$$W = -0,011 \text{ [\% / miesiąc]} = -0,011 * 12 \text{ [\% / rok]} = -0,13 \text{ [\% / rok]}$$

Jak wynika z powyższego zestawienia, miesięczny spadek cen wynosił średnio -0,011 % co w przeliczeniu na rok wynosi -0,13 % a to oznacza, że przesunięcie transakcji w czasie nie ma wpływu na zmienność cen rozważanych nieruchomości w bazie. Zatem ceny transakcyjne komórek lokatorskich do porównania nie muszą być skorygowane z tytułu upływu czasu.

Analizie rynku poddano prawa własności komórek lokatorskich położonych w Krakowie w obrębie 44, w dzielnicy Krowodrza. Ceny spotykane w obrocie komórkami lokatorskimi kształtują się w przedziale od 1 921,64 zł/m² do 5 381,17 zł/m². Najwyższe ceny za m² można było uzyskać za najprzestronniejsze komórki położone na kondygnacjach nadziemnych, zazwyczaj na tych samych kondygnacjach, na których położone są lokale mieszkalne.

W aspekcie określenia wartości w podejściu porównawczym przyjęto zbiór cech rynkowych różniących komórki przyjęte do porównania. Zasadniczymi cechami komórek wpływającymi na zróżnicowanie cen transakcyjnych na analizowanym rynku są: lokalizacja budynku, lokalizacja na kondygnacji, powierzchnia komórki, stan techniczny budynku.

Na podstawie analizy zestawu transakcji oraz badania preferencji potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych wraz z komórkami lokatorskimi oszacowano wagi cech rynkowych, oraz ich udział w kształtowaniu się cen transakcyjnych na analizowanym rynku. Wyniki tej analizy pokazuje wykres poniżej.



Udziały wagowe atrybutów.

Tabela 8 Określenie cech lokali

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY		SKALA OCENY CECHY
	(ATRYBUTU)		
Powierzchnia	Komórki o powierzchni użytkowej od 2 m ² do 5 m ² .		korzystna 1
	Komórki o powierzchni użytkowej poniżej 2 m ² , oraz o powierzchni powyżej 5 m ²		niekorzystna 0
Lokalizacja	Budynek położony jest na terenie nowego osiedla zamkniętego, w atrakcyjnej lokalizacji, w sąsiedztwie obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów handlowo - usługowych.		bardzo dobra 1
	Budynek położony jest w lokalizacji umiarkowanie poszukiwanej przez klientów, w sąsiedztwie obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów handlowo - usługowych.		dobra 0,5
	Budynek położony jest na terenie osiedli niezamkniętych, w lokalizacji mniej atrakcyjnej.		niekorzystna 0
Stan techniczny budynku	Budynek nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy budynku wymagają konserwacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 05 – 10. Budynek posiada estetyczną elewację, podnoszącą prestiż mieszkania.		dobra 1
	Budynek utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 11 – 20. Budynek posiada estetyczną elewację, jednak mniej atrakcyjną, obiekt o umiarkowanym prestiżu mieszkania w nim.		średnia 0,5
	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia technicznego [%]: 21 - 40. Budynki nieatrakcyjne, nie zachęcające do mieszkania.		zły zła 0
			korzystna 1 niekorzystna 0
Lokalizacja na kondygnacji	Komórki położone są na kondygnacji - 1 lub 0		korzystna 1
	Komórki położone na pozostałych piętrach		niekorzystna 0

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI KOMÓRKI LOKATORSKIEJ

Zastosowana metoda wyceny w znacznej mierze określa rodzaj i kolejność czynności składających się na procedurę dokonanej wyceny przedmiotowej nieruchomości. Czynności te obejmowały przeprowadzenie wizji lokalnej wycenianej nieruchomości, zapoznanie się z dostępną dokumentacją.

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej ważonej za pomocą wag uwzględniających wielkość poprawek, z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Przyjęto następujące oznaczenia i wzory liczbowe:

A, B, C.– jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych

[1] - $\Delta c = c_{\max} - c_{\min}$ - zmienność cen na lokalnym rynku nieruchomości,

[2] - $s(i)$ [%] – procentowy wpływ cech na wartość,

[3] - $c(i) = \Delta c \times s(i)$ – kwotowy zakres cech,

[4] - $k(i) X$ – parametry charakterystyki nieruchomości przedmiotowej

[5] - $k(i) A, B, C$ - parametry charakterystyki nieruchomości porównawczych A, B, C.

[6] - $k(i) X - k(i) A$ – współczynnik poprawki dla i-tej cechy w parze (X,A) i analogicznie (X,B), (X,C),

[7] - $p(i) = [k(i) X - k(i) A] \times c(i)$ – poprawka kwotowa dla i-tej cechy w parze (X,A) i analogicznie (X,B), (X,C),

[8] - $w_{XA} = C_A + \sum p(i)$ – wartość jednostkowa [zł/m²] nieruchomości z pary (X,A) i analogicznie dla w_{XB}, w_{XC} ,

[9] - ostateczna wartość jednostkowa [zł/m²] przedmiotowej nieruchomości otrzymana jako średnia ważona lub średnia arytmetyczna z wartości w_{XA}, w_{XB}, w_{XC}

przy czym: $waga_{XA} = 100 / \sum p_i^2$

średnia ważona = $(\sum waga_{XA} * w_{XA} + waga_{XB} * w_{XB} + waga_{XC} * w_{XC}) /$

$(\sum waga_{XA} + waga_{XB} + waga_{XC})$, lub średnia arytmetyczna

[10] - $W = w \times p. \text{ uż}$

Gdzie:

W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]

w – wartość jednostkowa [zł/m²]

p. uż. – powierzchnia [m²]

OKREŚLENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

Do porównania przyjęto komórki lokatorskie z obrębu 44 z dzielnicy Krowodrza o powierzchni użytkowej 3-5,5 m². Cechy nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych zostały przedstawione w tabeli nr 9.

Wszystkie komórki lokatorskie przyjęte do porównania mieszczą się w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym położonym w Krakowie przy ul. Mikołaja Reja 15.



Tabela 9 Określenie cech nieruchomości porównawczych i nieruchomości wycenianej.

				Obiekt wyceniany	Obiekty porównawcze		
Cechy rynkowe				X	CA	CB	CC
Lokalizacja				Marcyńskiego 3	MIKOŁAJA REJA 15 nrlok. 19, KRAKÓW	MIKOŁAJA REJA 15 nrlok. 13, KRAKÓW	MIKOŁAJA REJA 15 nrlok. 14, KRAKÓW
Cena transakcyjna [zł]					10 300 zł	10 100 zł	10 000 zł
Cena jednostkowa					1 922 zł	2 806 zł	2 193 zł
Pow. użytkowa lokalu				2,25	5,36	3,60	4,56 zł
1	Powierzchnia	Ocena	Skala	parametry cechy powierzchnia użytkowa budynku			
		korzystna	1	1	0	1	1
		niekorzystna	0				
2	Lokalizacja	Ocena	Skala	parametry cechy sąsiedztwo i otoczenie			
		bardzo dobra	1	0	1	1	1
		niekorzystna	0				
3	Stan techniczny budynku	Ocena	Skala	parametry cechy stan techniczny budynku			
		dobra	1	0,5	1	1	1
		zła	0				
4	Lokalizacja na kondygnacji	Ocena	Skala	parametry cechy powierzchnia działki			
		korzystna	1	1	1	1	0
		niekorzystna	0				

Tabela 10 Parametryzacja cech

CECHY NIERUCHOMOŚCI	k(i)	A		B		C	
		k(i)		k(i)		k(i)	
		A	X - A	B	X - B	C	X - C
1 Powierzchnia	1	0	1	1	0	1	0
2 Lokalizacja	0	1	-1	1	-1	1	-1
3 Stan techniczny budynku	0,5	1	-0,5	1	-0,5	1	-0,5
4 Lokalizacja na kondygnacji	1	1	0	1	0	0	1
Suma poprawek		-0,5		-1,5		-0,5	
Cena jednostkowa		1 921,64 zł		2 805,56 zł		2 192,98 zł	
C min		1 922 zł					
C max		2 806 zł					
Delta C		884 zł					

Tabela 11 Obliczenie wartości nieruchomości

CECHY NIERUCHOMOŚCI	Waga cechy s(i)[%]	Zakres cechy c(i)[zł]	Para (XA) p(i) [zł]	Para (XB) p(i) [zł]	Para (XC) p(i) [zł]	
1 Powierzchnia	25%	220,98 zł	220,98 zł	0,00 zł	0,00 zł	
2 Lokalizacja	30%	265,17 zł	-265,17 zł	-265,17 zł	-265,17 zł	
3 Stan techniczny budynku	20%	176,78 zł	-88,39 zł	-88,39 zł	-88,39 zł	
4 Lokalizacja na kondygnacji	25%	220,98 zł	0,00 zł	0,00 zł	220,98 zł	
	100%	884 zł	Suma pi -132,59 zł	Suma pi -353,57 zł	Suma pi -132,59 zł	
Cena transakcyjna [zł/m ²]			CA 1 921,64 zł	CB 2 805,56 zł	CC 2 192,98 zł	884 zł
Suma poprawek [zł]			-132,6 zł	-353,6 zł	-132,6 zł	
Suma poprawek [%]			-7%	-12,60%	-6,05%	
Cena poprawiona [zł/m ²]			WxA 1 789,05 zł	WxB 2 451,99 zł	WxC 2 060,40 zł	663 zł
Średnia arytmetyczna [zł/m ²]			2 100,48 zł			
Obliczenie wartości całkowitej						
Wartość jednostkowa		w	= 2 100,48 zł			
Powierzchnia	powierzchnia komórki =	2,25				
Wartość komórki lokatorskiej			4 726,08 zł			

OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU ZWIĄZANEGO W WŁASNOŚCIĄ LOKALU WYNOŚĄCEGO 5609/266670 CZĘŚCI WE WSPÓŁWŁASNOŚCI DZIAŁKI NR 829

WYCENA DZIAŁKI NIEZABUDOWANEJ

Do analizy przyjęto nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego ostatnich dwóch lat. Przedstawiona baza danych uwzględniła zasadę poufności i ochrony danych osobowych. Dla potrzeb analizy przeanalizowano wszystkie transakcje działkami niezabudowanymi. Analiza obejmowała zmiany zarejestrowane w Urzędzie Miasta Krakowa.

Tabela 12 Nieruchomości porównawcze

Lp.	Lokalizacja	Cena trans. [zł]	Pow. użyt. [m ²]	przeznaczenie	Id działki	Data transakcji	Cena [zł/m ²]	Obręb
1		1 107 000 zł	930	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne	126102_9.0029.643/2, 126102_9.0029.642/2, 126102_9.0029.641/2	03.03.2022	1 190 zł	0029-K-29
2		2 200 000 zł	1178	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne e terenu zabudowy usługowej	126102_9.0001.53/3	25.07.2023	1 868 zł	0001 - K-1
3	Balicka, Kraków	1 992 600 zł	1845	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne oraz tereny dróg publicznych	126102_9.0048.76/6, 126102_9.0048.76/2	24.08.2023	1 080 zł	0048 - K-48
4	Balicka, Kraków	2 551 362 zł	1914	tereny dróg publicznych, budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne	126102_9.0048.77/2, 126102_9.0048.77/6	24.08.2023	1 333 zł	0048 - K-48
5		2 300 000 zł	577	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne terenu zabudowy usługowej	126102_9.0001.52/3	25.05.2023	3 986 zł	0001 - K-1
6		7 700 778 zł	5914	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne terenu zabudowy usługowej tereny zieleni urządzonej tereny dróg publicznych	126102_9.0031.127	29.12.2022	1 302 zł	0031 - K-31
7	Między ul.Pękowicką a Piaszczy Kraków	766 194 zł	907	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne	126102_9.0031.190/1, 126102_9.0031.184, 126102_9.0031.302	25.10.2022	845 zł	0031 - K-31
8		6 580 500 zł	2487	MW - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne	126102_9.0031.180/3 126102_9.0031.179 126102_9.0031.180/1	15.12.2023	2 646 zł	0031 -K-3
9		3 440 000 zł	1376	MW - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne	126102_9.0031.337/18 126102_9.0031.337/23	21.12.2023	2 500 zł	0031 -K-3
10	Balicka Kraków	560 000 zł	1070	MW - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne U - terenu zabudowy usługowej KD - tereny dróg publicznych	126102_9.0048.62/4	10.10.2023	523 zł	0048 - K-48

OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

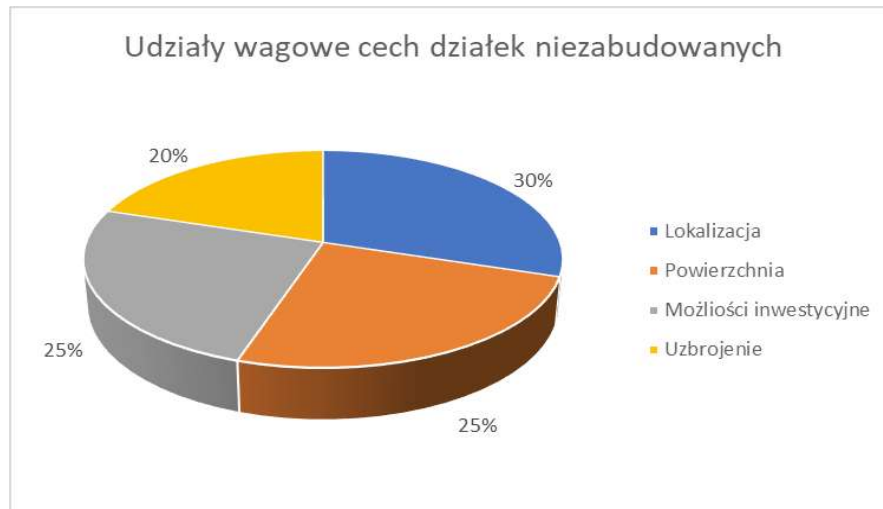
Mając na uwadze charakter wyceny działki analiza cech nieruchomości (atrybutów), wskazała na następujące cechy różnicujące nieruchomości przyjęte w bazie danych z nieruchomością wycenianą:

- **Lokalizacja**
- **Powierzchnia**
- **Możliwości inwestycyjne**
- **Uzbrojenie**

Analizy dokonano wykorzystując zasadę interpolacji, nieruchomość wyceniana nie posiada cech, które wychodziłyby poza zbiór danych rynkowych prezentowanych w bazie danych.

Rzeczoznawca przyjmuje w operacie cechy, które różnicują nieruchomość wycenianą oraz nieruchomości przyjęte do porównania, zgodnie bowiem z POWSZECHNYMI KRAJOWYMI ZASADAMI WYCENY (PKZW) NOTA INTERPRETACYJNA NR 1 NI 1 ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI „Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a

także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich **zróżnicowanie**". „Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na **zróżnicowanie cen**".



NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE

Do porównania przyjęto nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, o powierzchni działki zbliżonej do wycenianej. Cechy nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych zostały przedstawione w tabeli nr 13.

Tabela 13 Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych.

Cechy działek			Obiekt wyceniany				Obiekty porównawcze			
			X	A	B	C				
	Powierzchnia [ha]		2036	1845	1302	964				
	Lokalizacja		Marczyńskiego	Balicka, Kraków		Pasteura Ludwika				
	Działka nr		829	126102_9.0048.76/6, 126102_9.0048.76/2	126102_9.003 1.127	126102_9.0042.5/2, 126102_9.0042.6/3, 126102_9.0042.6/5, 126102_9.0042.8/3, 126102_9.0042.9/1				
	Cena transakcyjna [zł/ha]			1 080 zł	1 302 zł	964 zł				
Lokalizacja			Warunki	Skala						
działki położone w najatrakcyjniejszych lokalizacjach			bardzo dobre	1,0 – 0,8	Przyjęto następujące parametry cechy lokalizacja					
działki położone w lokalizacji umiarkowanie atrakcyjnych			dobrze	0,8 – 0,6	0,4	0,5	0,5	0,5		
działki położone w neutralnej lokalizacji			średnie	0,6 – 0,4						
działki położone na obrzeżach miasta			zadawalające	0,4 – 0,2						
działki położone na obrzeżach miasta, w sąsiedztwie oddziaływania obwodnicy			niekorzystne	0,2 – 0,0						
Powierzchnia			Warunki	Skala						
Działki o powierzchni 50 do 100 arów			bardzo dobre	1	Przyjęto następujące parametry cechy powierzchnia					
Działki o powierzchni 20 do 50 arów			średnie	0,5	0,5	0	0	0		
Działki o powierzchni poniżej 20 i powyżej 100 arów			niekorzystne	0						
Możliwości inwestycyjne			Warunki	Skala						
działki gruntu położone przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji, brak ograniczeń inwestycyjnych, działki posiadające urządzone zjazdy z drogi publicznej			bardzo dobre	1	Przyjęto następujące parametry cechy możliwości inwestycyjne					
działki inwestycyjne, działki położone w okolicy z utrudnionym dostępem do dróg			średnie	0,5	0,5	1	1	0,5		
działki o ograniczonej możliwości inwestycyjnej ze względu na małą powierzchnię i kształt			niekorzystne	0						
Uzbrojenie			Warunki	Skala						
działki uzbrojone w prąd, wodę i kanalizację miejską, gaz, sieć teletechniczną			bardzo dobre	1,0 – 0,7	Przyjęto następujące parametry cechy uzbrojenie					
działki uzbrojone w prąd, wodę i kanalizację miejską, sieć teletechniczną			średni	0,7 – 0,3	1	0,2	0	0		
działki uzbrojone w 2 spośród wszystkich mediów bądź nieuzbrojone			niekorzystne	0,3 – 0,0						

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA

Obliczenia wykonano na arkuszu kalkulacyjnym Microsoft EXEL i przedstawiono w zestawieniach tabelarycznych jak niżej:

Tabela 14 Parametryzacja cech

CECHY NIERUCHOMOŚCI	k (i) X	A		B		C	
		k (i)		k (i)		k (i)	
		A	X - A	B	X - B	C	X - C
1 Lokalizacja	0,4	0,5	-0,1	0,5	-0,1	0,5	-0,1
2 Powierzchnia	0,5	0	0,5	0	0,5	0	0,5
3 Możliwości inwestycyjne	0,5	1	-0,5	1	-0,5	0,5	0
4 Uzbrojenie	1	0,2	0,8	0	1	0	1
Suma poprawek		0,7		0,9		1,4	
Ceny działek porównywanych		1 080 zł		1 302 zł		964 zł	
C min		964 zł					
C max		1 302 zł					
Δ C		338 zł					

Tabela 4 Określenie wartości działki

CECHY NIERUCHOMOŚCI	% wpływ cech na wartość s(i)[%]	Kwotowy zakres cechy c(i){zł}	Obiekty porównawcze			
			Para (X,A) p(i) [zł]	Para (X,B) p(i) [zł]	Para (X,C) p(i) [zł]	
1 Lokalizacja	30%	101 zł	-10 zł	-10 zł	-10 zł	
2 Powierzchnia	25%	85 zł	42 zł	42 zł	42 zł	
3 Możliwości inwestycyjne	25%	85 zł	-42 zł	-42 zł	0 zł	
4 Uzbrojenie	20%	68 zł	54 zł	68 zł	68 zł	
SUMA	100%	338 zł	Suma pi 44 zł	Suma pi 57 zł	Suma pi 100 zł	
Cena transakcyjna [zł/ha]			ca 1 080 zł	cb 1 302 zł	cc 964 zł	338 zł
Suma poprawek [zł]			44 zł	57 zł	100 zł	
Suma poprawek [%]			4,07%	4,41%	10,35%	
Cena poprawiona [zł/ha]			wxa 1 124 zł	wxb 1 360 zł	wxc 1 064 zł	296 zł
Średnia arytmetyczna [zł/ha]	1 182 zł					
Obliczenie wartości całkowitej						
Wartość jednostkowa		1 182 zł				
Powierzchnia gruntu [ha]		2036				
Wartość całkowita		2 407 433,22 zł				
Wartość działki z uwzględnieniem odpłatnych służebności parkingu		2 242 443,22 zł				
Wartość udziału 5609/266670		47 166 zł				

Wartość odpłatnej służebności parkingu na 22 miejscach parkingowych na działce 829 obliczono poprzez zsumowanie jednorazowych wynagrodzeń określonych w księdze wieczystej prowadzonej dla działki 829 oraz poprzez analogiczne określenie wartości pozostałych miejsc postojowych obliczonych dla osób fizycznych. Suma wynagrodzeń za wszystkie miejsca postojowe wynosi: 164 990 zł.

OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU ZWIĄZANEGO W WŁASNOŚCIĄ LOKALU WYNOŚĄCEGO 1/69 CZĘŚCI WE WSPÓŁWŁASNOŚCI DZIAŁKACH NR 548/8, 548/9, 549/11, 549/12, 551/11, 551/12, 546/6, 546/7, 548/10, 549/13, 547/5, 546/27, 546/28, 548/35, 548/36, 549/37, 549/38, 551/31, 551/32, 827/3, 827/4, 827/5, OBJĘTYCH KW KR1P/00298516/0.

Tabela 16 Baza nieruchomości porównawczych

Lp.	Lokalizacja	Cena trans. [zł]	Pow. użyt. [m ²]	przeznaczenie	Id dziaki	Data transakcji	Cena [zł/m ²]	Obręb
1		1 107 000 zł	930	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne	126102_9.0029.643/2, 126102_9.0029.642/2, 126102_9.0029.641/2	03.03.2022	1 190 zł	0029-K-29
2		2 200 000 zł	1178	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne na terenie zabudowy usługowej	126102_9.0001.53/3	25.07.2023	1 868 zł	0001 - K-1
3	Balicka, Kraków	1 992 600 zł	1845	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne oraz tereny dróg publicznych	126102_9.0048.76/6, 126102_9.0048.76/2	24.08.2023	1 080 zł	0048 - K-48
4	Balicka, Kraków	2 551 362 zł	1914	tereny dróg publicznych, budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne	126102_9.0048.77/2, 126102_9.0048.77/6	24.08.2023	1 333 zł	0048 - K-48
5		2 300 000 zł	577	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne na terenie zabudowy usługowej	126102_9.0001.52/3	25.05.2023	3 986 zł	0001 - K-1
6		7 700 778 zł	5914	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne na terenie zabudowy usługowej tereny zieleni urządzonej tereny dróg publicznych	126102_9.0031.127	29.12.2022	1 302 zł	0031 - K-31
7	Między ul.Pękownicą a Piaszczy Kraków	766 194 zł	907	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne	126102_9.0031.190/1, 126102_9.0031.184, 126102_9.0031.302	25.10.2022	845 zł	0031 - K-31
8		6 580 500 zł	2487	MW - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne	126102_9.0031.180/3 126102_9.0031.179 126102_9.0031.180/1	15.12.2023	2 646 zł	0031 -K-3
9		3 440 000 zł	1376	MW - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne	126102_9.0031.337/18 126102_9.0031.337/23	21.12.2023	2 500 zł	0031 -K-3
10	Balicka Kraków	560 000 zł	1070	MW - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne U - terenu zabudowy usługowej KD - tereny dróg publicznych	126102_9.0048.62/4	10.10.2023	523 zł	0048 - K-48
11	Balicka Kraków	1 992 600 zł	1845	MW - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, KD - tereny dróg publicznych	126102_9.0048.76/6 126102_9.0048.76/2	24.08.2023	1 845 zł	0048 - K-48
12	Balicka Kraków	2 551 362 zł	1914	MW - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, KD - tereny dróg publicznych	126102_9.0048.77/2, 126102_9.0048.77/6	24.08.2023	1 333 zł	0048 - K-48
13	Łokietka Kraków	2 700 000 zł	7020	MW - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne U - terenu zabudowy usługowej KD - tereny dróg publicznych ZP - tereny zieleni urządzonej	126102_9.0032.296/26	19.07.2023	385 zł	0032 - K-32
14	Pasteura Ludwika	4 200 000 zł	4357	MW - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, KD - tereny dróg publicznych	126102_9.0042.5/2, 126102_9.0042.6/3, 126102_9.0042.6/5, 126102_9.0042.8/3, 126102_9.0042.9/1	29.06.2023	964 zł	0042 - K - 42
15	Obok Terenu PKP	2 300 000 zł	577	MW - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne U - terenu zabudowy usługowej	126102_9.0001.52/3	25.05.2023	3 986 zł	0001 - K-01
16	Białopądnicka 26a	123 000 zł	276	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne	126102_9.0042.156	24.05.2022	446 zł	0042-K-42
17	Pachońskiego Kraków	150 000 zł	375	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i usług	126102_9.0042.126/8	13.07.2022	400 zł	0042-K-42

Tabela 17 Cechy rynkowe działek wycenianych oraz działek porównawczych

Cechy działek			Objekt wyceniany	Obiekty porównawcze		
			X	A	B	C
	Powierzchnia mkw		pow < 10 ar	1070	276	375
	Lokalizacja		Marcyńskiego	Balicka Kraków	Białoprądnicka 26a	Pachońskiego Kraków
	Działka nr		548/8, 548/9, 549/11, 549/12, 551/11, 551/12, 546/6, 546/7, 548/10, 549/13, 547/5, 546/27, 546/28, 548/35, 548/36, 549/37, 549/38, 551/31, 551/32, 827/3, 827/4, 827/5	126102_9.0048.62/4	126102_9.0042.156	126102_9.0042.126/8
	Cena transakcyjna [zł/ha]			523 zł	446 zł	400 zł
Lokalizacja			Warunki	Skala	Przyjęto następujące parametry cechy lokalizacja	
działki położone w najatrakcyjniejszych lokalizacjach	bardzo dobre	1,0 – 0,8	0	0,5	0,5	0,5
działki położone w lokalizacji umiarkowanie atrakcyjnych	dobrze	0,8 – 0,6				
działki położone w neutralnej lokalizacji	średnie	0,6 – 0,4				
działki położone na obrzeżach miasta	zadawalające	0,4 – 0,2				
działki położone na obrzeżach miasta, w sąsiedztwie oddziaływania obwodnicy	niekorzystne	0,2 – 0,0				
Powierzchnia			Warunki	Skala	Przyjęto następujące parametry cechy powierzchnia	
Działki o powierzchni 30 do 50 arów	bardzo dobre	1	0	0,5	0	0
Działki o powierzchni 10 do 30 arów	średnie	0,5				
Działki o powierzchni poniżej 10 i powyżej 50 arów	niekorzystne	0				
Możliwości inwestycyjne			Warunki	Skala	Przyjęto następujące parametry cechy możliwości inwestycyjne	
działki gruntu położone przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji, brak ograniczeń inwestycyjnych, działki posiadające urządzone zjazdy z drogi publicznej	bardzo dobre	1	0	0,5	0	0,5
działki inwestycyjne, działki położone w okolicy z utrudnionym dostępem do dróg	średnie	0,5				
działki o ograniczonej możliwości inwestycyjnej ze względu na małą powierzchnię i kształt	niekorzystne	0				
Uzbrojenie			Warunki	Skala	Przyjęto następujące parametry cechy uzbrojenie	
działki uzbrojone w prąd, wodę i kanalizację miejską, gaz, sieć teletechniczną	bardzo dobre	1,0 – 0,7	0,5	1	0,5	0,5
działki uzbrojone w prąd, wodę i kanalizację miejską, sieć teletechniczną	średni	0,7 – 0,3				
działki uzbrojone w 2 spośród wszystkich mediów bądź nieuzbrojone	niekorzystne	0,3 – 0,0				

Tabela 18 Parametryzacja cech

CECHY NIERUCHOMOŚCI	k(i)	A		B		C	
		k(i)		k(i)		k(i)	
		A	X - A	B	X - B	C	X - C
1 Lokalizacja	0	0,5	-0,5	0,5	-0,5	0,5	-0,5
2 Powierzchnia	0	0,5	-0,5	0	0	0	0
3 Możliwości inwestycyjne	0	0,5	-0,5	0	0	0,5	-0,5
4 Uzbrojenie	0,5	1	-0,5	0,5	0	0,5	0
Suma poprawek		-2		-0,5		-1	
Ceny działek porównywanych		523 zł		446 zł		400 zł	
C min		400 zł					
C max		523 zł					
Δ C		123 zł					

Tabela 19 Obliczenie wartości m²

			Obiekty porównawcze				
CECHY			Para (X,A)	Para (X,B)	Para (X,C)		
NIERUCHOMOŚCI			p(i) [zł]	p(i) [zł]	p(i) [zł]		
	% wpływ cech na wartość	Kwotowy zakres cechy					
	s(i)[%]	c(i){zł}					
1	Lokalizacja	30%	37 zł	-19 zł	-19 zł	-19 zł	
2	Powierzchnia	25%	31 zł	-15 zł	0 zł	0 zł	
3	Możliwości inwestycyjne	25%	31 zł	-15 zł	0 zł	-15 zł	
4	Uzbrojenie	20%	25 zł	-12 zł	0 zł	0 zł	
	SUMA	100%	123 zł	Suma pi -62 zł	Suma pi -19 zł	Suma pi -34 zł	
	Cena transakcyjna [zł/ha]			ca 523 zł	cb 446 zł	cc 400 zł	123 zł
	Suma poprawek [zł]			-62 zł	-19 zł	-34 zł	
	Suma poprawek [%]			-11,79%	-4,15%	-8,48%	
	Cena poprawiona [zł/ha]			wxa 462 zł	wxb 427 zł	wxc 366 zł	96 zł
	Średnia arytmetyczna [zł/ha]	418 zł					
Obliczenie wartości całkowitej							
Wartość jednostkowa			418 zł				

Tabela 20 Obliczenie wartości każdej z działek oraz wartości łącznej

Działka	Powierzchnia [m ²]	Współczynnik korygujący	Wartość działki	
548/8	50	0,9	18 823,57 zł	
548/9	80		30 117,71 zł	
549/11	121		45 553,03 zł	
549/12	244		91 859,01 zł	
551/11	75		28 235,35 zł	
551/12	176		66 258,96 zł	
546/6	81		30 494,18 zł	
546/7	4		1 505,89 zł	
548/10	51		19 200,04 zł	
549/13	119		44 800,09 zł	
547/5	47		17 694,15 zł	
546/27	13,6		5 120,01 zł	
546/28	67,4		25 374,17 zł	
548/35	9,3		3 501,18 zł	
548/36	35,79		13 473,91 zł	
549/37	10,09		3 798,60 zł	
549/38	119,68		45 056,09 zł	
551/31	11,18		4 208,95 zł	
551/32	79,14		29 793,94 zł	
827/3	81,76		30 780,30 zł	
827/4	993,15		373 892,52 zł	
827/5	19,44		7 318,60 zł	
Suma	2488,53			936 860,26 zł
Wartość udziału 1/69 części w nieruchomości			13 577,68 zł	

W procesie wyceny zastosowano współczynnik korygujący z uwagi na fakt, iż powierzchnia działek składających się na parking i drogę dojazdową jest tak mała, że odbiega od przedmiotów przyjętych do porównania.

WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE

Wartość rynkowa prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego o powierzchni 53,84 m² położonego przy ul. Marczyńskiego 3/28, dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer KR1P/00320919/9, wynosi:

562 087 zł

Słownie: pięćset sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt złotych

Zestawienie wyników	Oszacowane wartości
wartość udziału w częściach wspólnych działki 829	47 166,00 zł
wartość komórki lokatorskiej	4 726,00 zł
wartość lokalu mieszkalnego bez części wspólnych	510 195,00 zł
wartość całej nieruchomości	562 087,00 zł

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/69 części w nieruchomości, na którą składają się działki 548/8, 548/9, 549/11, 549/12, 551/11, 551/12, 546/6, 546/7, 548/10, 549/13, 547/5, 546/27, 546/28, 548/35, 548/36, 549/37, 549/38, 551/31, 551/32, 827/3, 827/4, 827/5, objętych kw KR1P/00298516/0, wynosi:

13 578 zł

Słownie: trzynaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt osiem złotych

Na tak określoną wartość wpływ miała lokalizacja mieszkania – położenie przy ul. Marczyńskiego 3 w Krakowie w znacznej odległości od centrum miasta. Niewątpliwie największy wpływ na tak określoną wartość ma położenie lokalu na 2 piętrze, stan techniczny budynku.

Określona wartość rynkowa lokalu wraz z komórką lokatorską z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania stanowi najbardziej prawdopodobną cenę jaką można uzyskać za nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. W tym celu powinny być dochowane wszystkie warunki poprawnie ustalonej ceny transakcyjnej, w szczególności czas i odpowiedni sposób prezentowania, eksponowania nieruchomości na rynku.

Oszacowana wartość rynkowa lokalu nie uwzględnia obciążenia prawami nieujawnionymi w księdze wieczystej.

Oszacowana wartość rynkowa lokalu nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości, w tym podatku VAT, który ewentualnie należy ustalić zgodnie z obowiązującymi przepisami o podatku od towarów i usług

KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Wartość rynkową lokalu mieszkalnego ustalono na podstawie cech technicznych i funkcjonalnych przyjętych do analizy materiałów wyjściowych obowiązujących przepisów prawnych i wynikających ze Standardów Zawodowych uwarunkowań prawnych analizy rynku lokalnego.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie do celu jak w opracowaniu.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady wycenianych obiektów, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej.
- Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego wycenianego mieszkania nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Operat zawiera 55 ponumerowanych stron i 3 załączników.
- Operat szacunkowy sporządzono w 4-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których 3 otrzymuje Zleceniodawca, a 1 Zleceniobiorca.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Przyjmuje odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność, oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.

Operat sporządziła i podpisała: Marlena Duda

ZAŁĄCZNIKI

WYKAZ:

1. Protokół z oględzin mieszkania;
2. Wypis z kartoteki lokali wydany przez Urząd Miasta Krakowa;
3. Aktualna polisa ubezpieczenia.