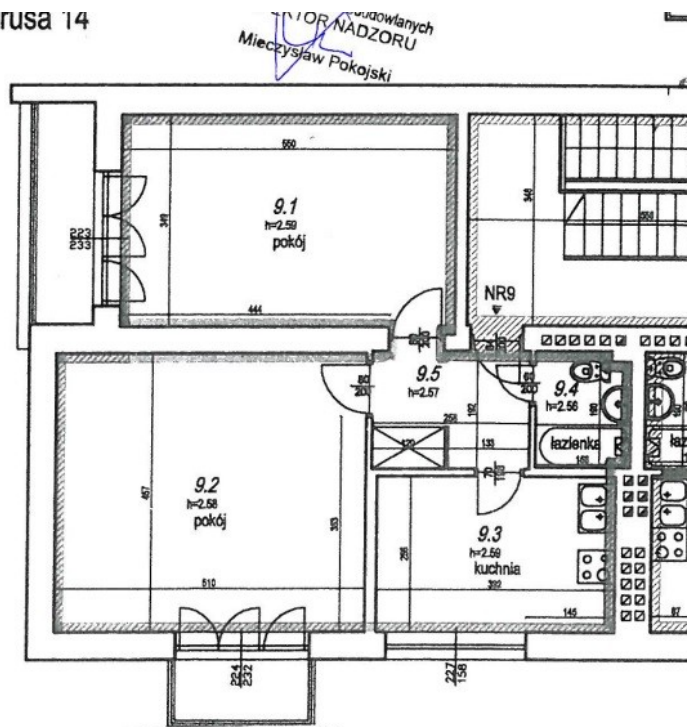


**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI
SAMODZIELNEGO LOKALU MIESZKALNEGO POŁOŻONEGO W KRAKOWIE
PRZY UL. PRUSA 14 M. 9, DLA KTÓREGO PROWADZONA JEST
KSIĘGA WIECZYSTA NUMER KR1P/00508069/7**

Sygn. Km 1156/23

ul. Bolesława Prusa 14



Jawiszowice 22-09-2023 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>	3
<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>	4
DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.....	5
STAN PRAWNY OKREŚLONY W KSIĘDZE WIECZYSTEJ.....	5
STAN PRAWNY OKREŚLONY W ZAŚWIADCZENIU ZE SM KROWODRZA.....	6
PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	7
<i>Miejscowość.....</i>	7
<i>Budynek.....</i>	18
<i>LOKAŁ MIESZKALNY.....</i>	20
OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY.....	26
ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	29
<i>RODZAJ RYNKU.....</i>	30
OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO.....	33
<i>PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA.....</i>	35
OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU ZWIĄZANEGO W WŁASNOŚCIĄ LOKALU WYNOSZĄCEGO 45/1000 – UDZIAŁU W DZIAŁCE 115/1.....	37
<i>WYCENA DZIAŁKI NIEZABUDOWANEJ.....</i>	37
<i>OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG.....</i>	37
<i>PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA.....</i>	38
<i>NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE.....</i>	39
<i>OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA.....</i>	40
WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE.....	41
KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	42
Załączniki.....	42

CZĘŚĆ OGÓLNA

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny o powierzchni 60,39 m², położony w Krakowie przy ulicy Prusa 14 m. 9. Lokal mieszkalny składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z toaletą oraz z przedpokoju. Dla w/w lokalu urządzono księgę wieczystą nr KR1P/00508069/7.

ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego o powierzchni 60,39 m², położonego w Krakowie przy ulicy Prusa 14 m. 9. Lokal mieszkalny składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z toaletą oraz z przedpokoju. Dla w/w lokalu urządzono księgę wieczystą nr KR1P/00508069/7. Zakresem wyceny objęto również udział w wysokości 45/1000 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/00086320/0.

CEL WYCENY

Oszacowania wartości rynkowej prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego o powierzchni 60,39 m², położonego w Krakowie przy ulicy Prusa 14 m. 9, dla którego urządzono księgę wieczystą nr KR1P/00508069/7, 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 1156/23.

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 60,39 m², położonego w Krakowie przy ulicy Prusa 14 m. 9 z dnia 8 sierpnia 2023 r. wydanego w sprawie o sygn. akt. Km 1156/23.

PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463.)
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762.),
3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667.),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615.),
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.),
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;
- Uchwały numer CXII/1700/14 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa”;
- ksiąg wieczystych o nr KR1P/00508069/7 i KR1P/00086320/0.

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 Rzeczników Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników 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 20.09.2023 r. oraz dokumentacja fotograficzna wykonana przez autora niniejszego opracowania,

DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	22.09.2023r.
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	22.09.2023r.
DATA OKREŚLENIA STANU PRZEDMIOTU WYCENY	20.09.2023r.
DATA DOKONANIA OGLĘDZIN	20.09.2023r.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

STAN PRAWNY OKREŚLONY W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Rzecznik 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_22.09.2023_r.

Prawo odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego objęte zostało księgą wieczystą numer KR1P/00508069/7, 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. B. Prusa 14 m. 9 w Krakowie, w dzielnicy Krowodrza, w gminie Kraków M., w powiecie M. Kraków, w województwie małopolskim. Lokal mieszkalny położony jest na 5 kondygnacji budynku i składa się z 2 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki z toaletą. Lokal posiada powierzchnię użytkową 60,39 m². Lokal mieszkalny stanowi odrębny od gruntu przedmiot prawa własności. Księga wieczysta, z której wydzielono lokal KR1P/00086320/0.

W DZIALE I SP widnieje wpis udziału, oznaczonego nr 13, związanego z własnością lokalu w wysokości 45/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą numer KR1P/00086320/0.

Zgodnie z DZIAŁEM II prawo własności przysługuje Weronice Annie Trzeciak, córce Mariusza i Anny, pesel 07280701089.

W Dziale III widnieją wpisy:

Wpis nr 2 - Roszczenie

- roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Krakowa jako organ reprezentujący SP.

Wpis nr 3 – Ostrzeżenie

- wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości prowadzonego pod sygn. akt Km 1156/23 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Krowodrzy Marcina Leśniaka na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości ul. Salwatorska 1//Prusa 14 w Krakowie, regon 356772474 przeciwko dłużnikowi Weronice Trzeciak.

Dział IV Wolny od wpisów.

Prawo własności nieruchomości wspólnej objęte zostało księgą wieczystą numer KR1P/00086320/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zgodnie z DZIAŁEM I-O niniejszej księgi nieruchomość składa się z działki 115/1 o powierzchni 0,0418 m², położonej przy ul. B. Prusa 14 i ul. Salwatorskiej 18, w obrębie nr 14, w dzielnicy Krowodrza, w gminie Kraków M., w powiecie M. Kraków, w województwie małopolskim. Sposób korzystania oznaczony jako tereny mieszkaniowe – oznaczone symbolem B. Działka została odłączona z kw /00047849/. Działka została zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym oznaczonym nr porządkowym Batalionu Salwatorska 18 w Krakowie. Nieruchomość nie stanowi odrębnego od gruntu

przedmiotu własności. Z nieruchomości wspólnej wydzielono 20 lokali. Informacja o wydzielonych lokalach:

.

Działka została zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym oznaczonym nr porządkowym B.Prusa 14 w Krakowie. Nieruchomość nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Z nieruchomości wspólnej wydzielono 28 lokali. Budynek składa się z 6 kondygnacji. Informacja o wydzielonych lokalach:

.

Dział I – Sp wolny od wpisów.

Zgodnie z DZIAŁEM II prawo własności przysługuje właścicielom wydzielonych lokali.

DZIAŁ III i IV nie zawierają wpisów.

STAN PRAWNY OKREŚLONY W ZAŚWIADCZENIU ZE SM KROWODRZA

Zgodnie z Wypisem z kartoteki lokali wydanym przez Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 września 2023 r. lokal mieszkalny położony jest w województwie małopolskim, w powiecie M. Kraków, w jednostce ewidencyjnej Krowodrza, w obrębie 126102_9.0014, K-14, w Krakowie przy ul. B. Prusa 14 m. 9. Funkcja lokalu oznaczona została jako lokal mieszkalny. Lokal składa się z 3 izb i jest położony na 5 kondygnacji. Powierzchnia lokalu 60,39 m². Dla lokalu urządzono księgę wieczystą nr KR1P/00508069/7. Identyfikator lokalu 126102_9.0014.115/1.1_BUD.14_9_LOK, jednostka rejestrowa lokalu L3175, nr ewid. Lokalu 14_9. Udział w nieruchomości wspólnej wynosi 45/1000 części. Działki wchodzące w skład związanej JRG: 126102_9.0014.115/1. Budynki w kartotece związanej JRG:126102_9.0014.115/1.1_BUD. Powierzchnia nieruchomości gruntowej 0,0411 ha.

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przedmiot wyceny znajduje się na obszarze objętym ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzonego Uchwałą numer CXII/1700/14 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa”. Zgodnie z w/w uchwałą przedmiot wyceny znajduje się na terenach 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: Białuchy (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 Wieszczów 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 rozpoczynało 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 żeglugowy.

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),

dotatkowo 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 Pobiedniku Wielkim znajduje się lotnisko sportowe z trawiastym połem wzlotów: Lotnisko Kraków - Pobiednik 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 Slawistyki 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 Skałce, 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 Łażnia 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 Wieszczów, 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 Komedial, 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.

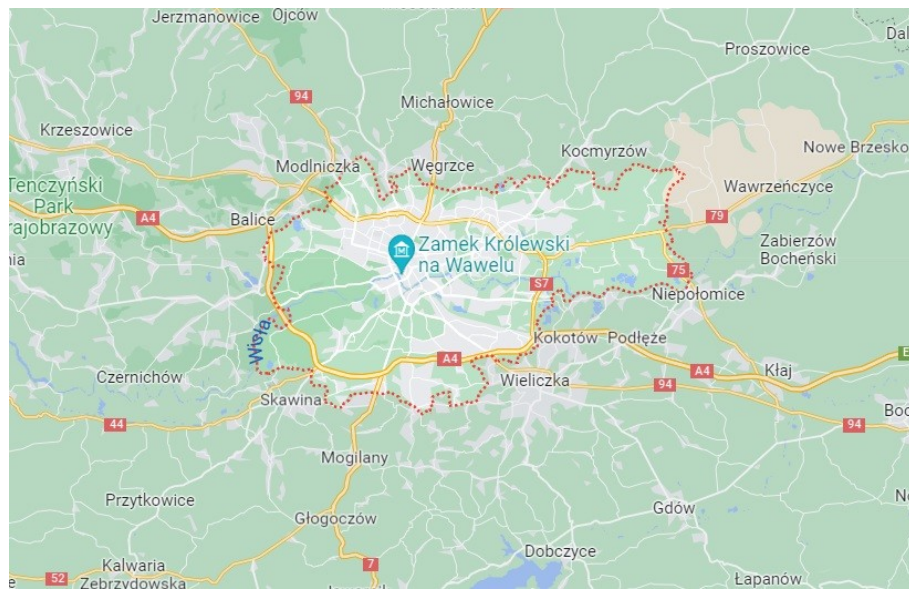
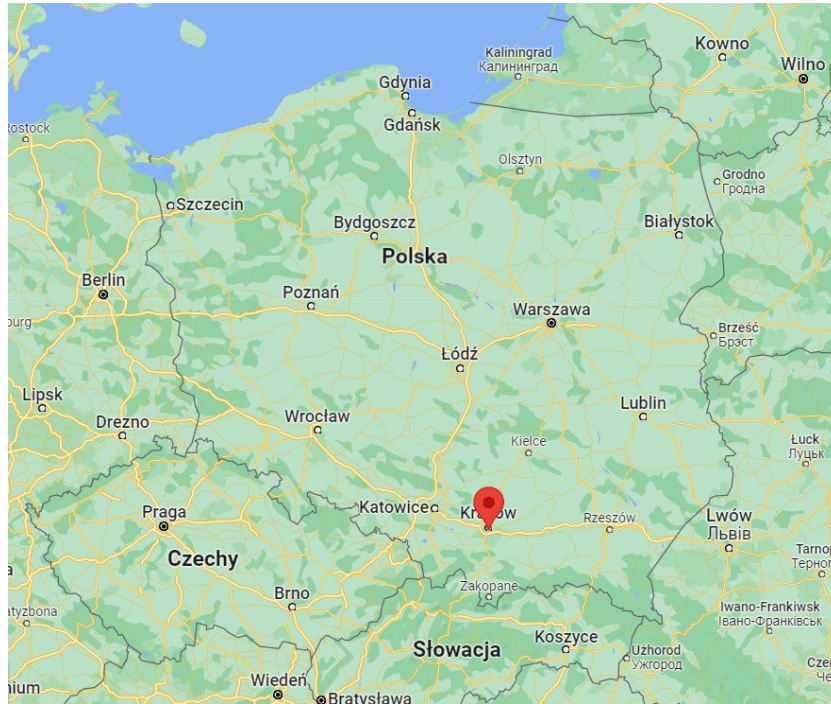
Miasto jest siedzibą oddziału regionalnego Telewizji Polskiej – TVP3 Kraków, mieszczącego się na Krzemionkach Podgórskich. Przy ul. płk. Dąbka 2 znajduje się kompleks budynków największego oddziału regionalnego telewizji TVN (dawniej TV Wiśła i TVN Południe) oraz TTV, w którym mieszczą się redakcje programów 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 Szkoła. 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.

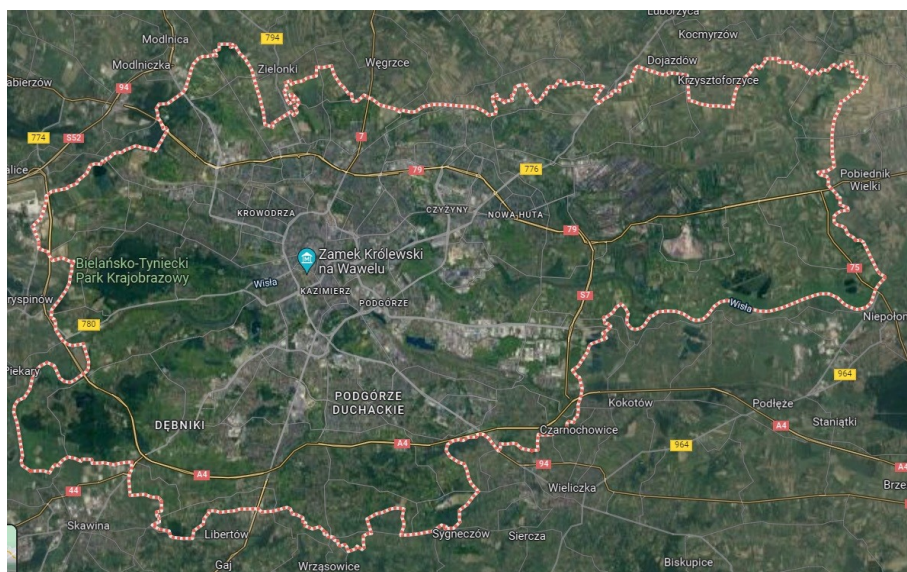
W 1869 r. wprowadzono w Galicji (a więc również w Krakowie) wychowanie fizyczne do szkół. W roku 1885 utworzone zostało krakowskie Towarzystwo Gimnastyczne „Sokół”, a w 1892 jego Oddział Wioślarski. W 1889 r. prof. Dr Henryk Jordan założył w Krakowie Park Zabaw i Gier, gdzie młodzież mogła swobodnie 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 Wiśła. 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

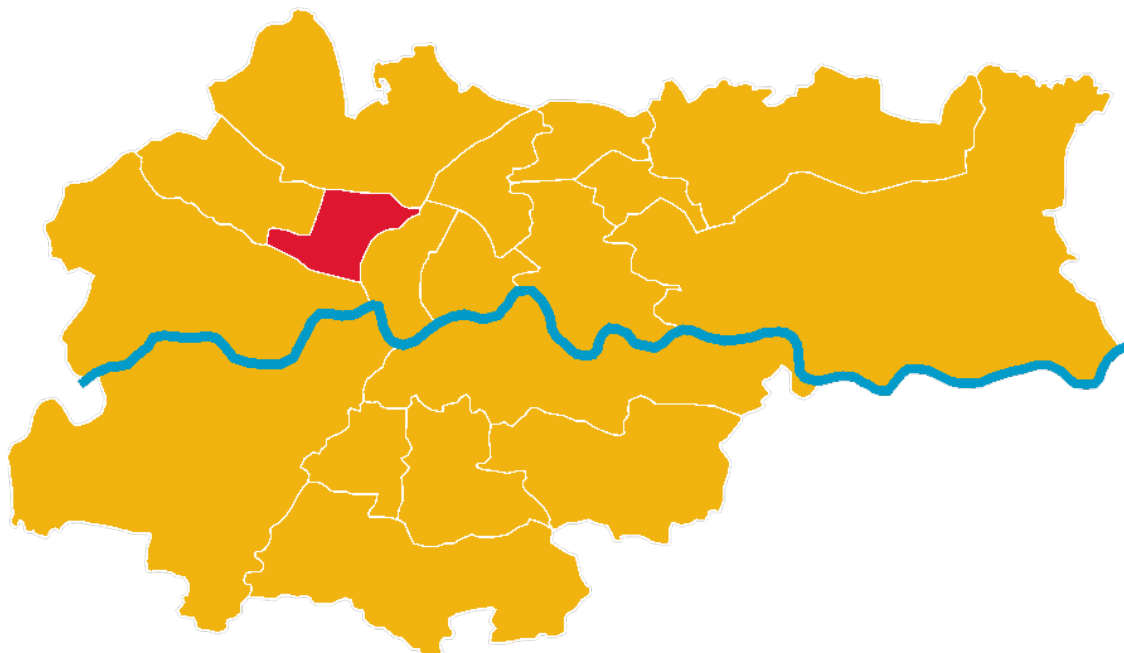
¹ <https://pl.wikipedia.org/wiki/Krak%C3%B3w>





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 Rżakę 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 – Bratysławską – 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 szpitale publicznych nie ma tu zbyt wielu – w przeciwieństwie do niepublicznych czy prywatnych zakładów opieki zdrowotnej. Swoje usługi świadczy 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.

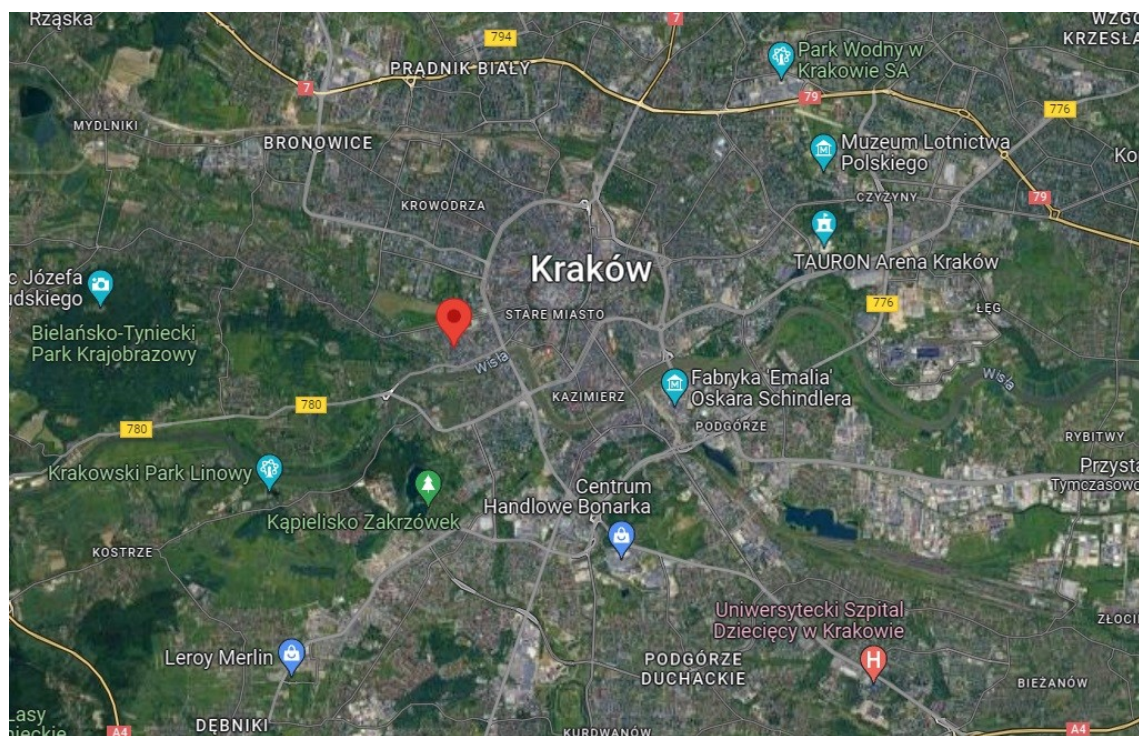
Krowodrza łączy ze sobą wiele zalet życia w ścisłym centrum dużej metropolii, a jednocześnie stara się wyeliminować większość wad Śródmieścia czy Starego Miasta. Z pewnością korki są tu mniejsze, a powietrze nieco czystsze. Dzielnica jest przeznaczona głównie dla studentów i singli rozpoczynających swoją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

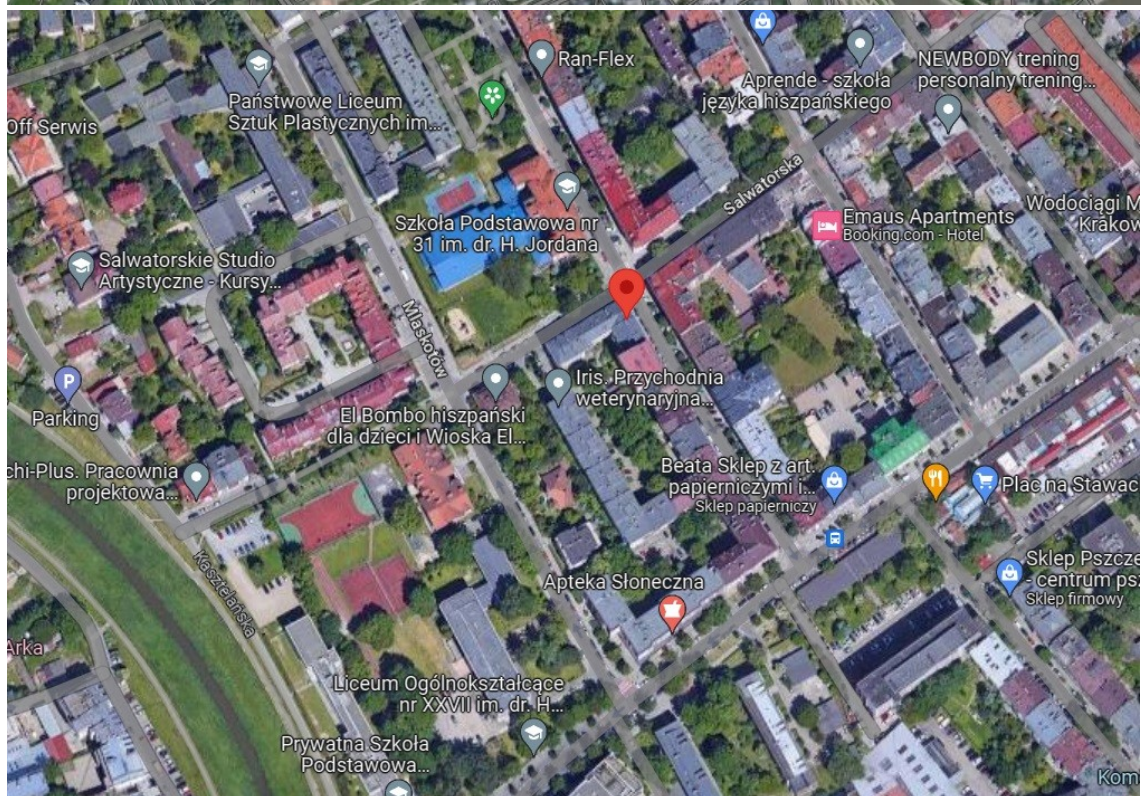
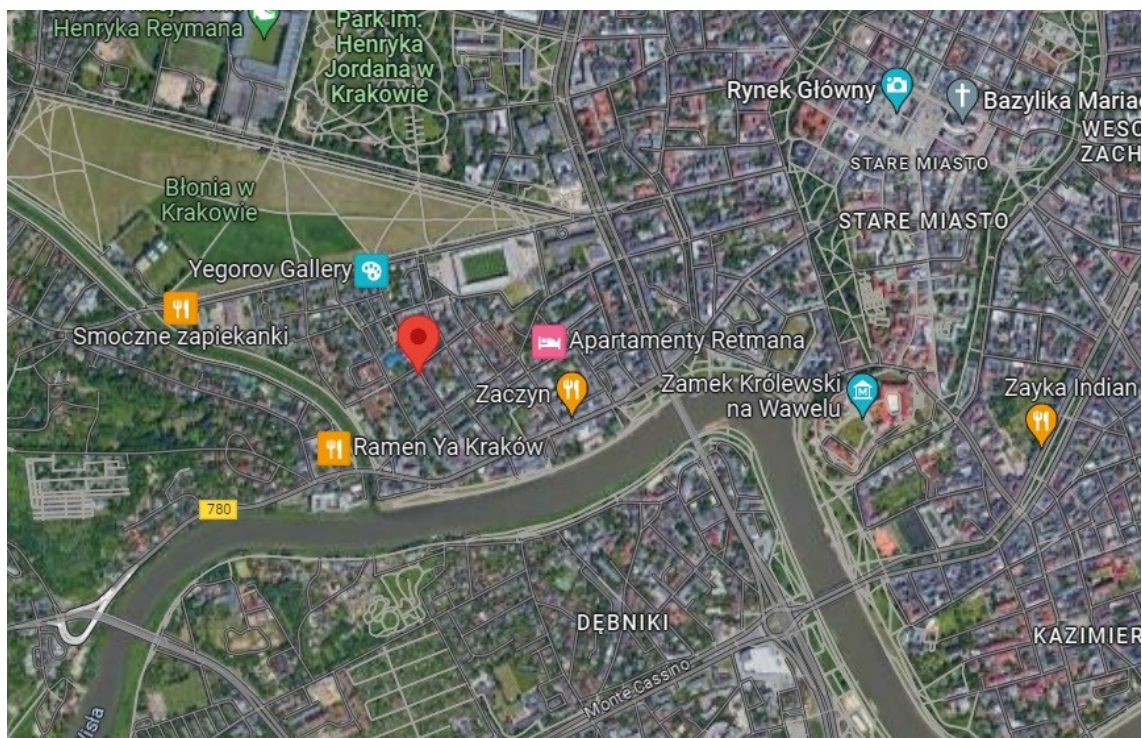
Dużym plusem z pewnością jest bliskość ścisłego centrum – stąd wszędzie jest blisko, choć w godzinach szczytu lepiej unikać poruszania się samochodami po głównych ulicach.

BUDYNEK

Dane dotyczące konstrukcji budynku rzeczoznawca przyjął w oparciu o oświadczenie pracownika ADM „Kraków-Zachód” Sp. z o.o.

Lokal mieszkalny nr 9, położony jest w budynku mieszkalnym nr 14 znajdującym się przy ul. B. Prusa w Krakowie. Budynek wielomieszkaniowy został posadowiony na działce 115/1 w 1958 roku. Budynek składa się z 6 kondygnacji (5-nadziemnych, 1-podziemnej). Fundamenty – ławy żelbetowe fundamentowe. Ściany budynku z cegły. Strop gęstożebrowe DMS. Dach o konstrukcji żelbetowej kryty papą. Schody w budynku żelbetowe. Budynek wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania miejskiego, teletechniczną. W budynku znajduje się schron. W sąsiedztwie znajdują się budynki wielorodzinne, obiekty handlowo-usługowe, obiekty użyteczności publicznej, parki. W odległości ok 100 m znajduje się przystanek autobusowy linii 502. W odległości ok 500 m znajduje się Pętla Tramwajowa „Salwator”.





LOKAL MIESZKALNY

Mieszkanie położone jest na trzecim piętrze. Posiada powierzchnię 60,39 m² i składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z toaletą. Mieszkańcy korzystają z pomieszczenia piwnicznego usytuowanego na kondygnacji podziemnej na zasadzie wyłączności, która stanowi część wspólną w nieruchomości.

Mieszkanie zostało wykończono w następujący sposób:

- w kuchni na podłodze ułożono gumolit, ściany w pasie roboczym oraz w części za lodówką wyłożono płytkami (w znacznej części widoczne ubytki w glazurze) w pozostałym zakresie ściany pokryto gładzią pomalowaną farbą. W kuchni znajduje się piecyk gazowy służący do podgrzewania wody;
- podłoga i ściany łazienki w części zostały wyłożone płytkami (widoczne znaczne ubytki glazury). W części ściany pokryte tapetami. Przynależności znajdujące się w łazience: wanna, misa klozetowa, umywalka wraz z armaturą;
- w pokojach na podłodze ułożono parkiet, ściany wykończono tynkiem pomalowanym farbą oraz tapetami. Z obu pokoi urządzono wyjście na balkony. Powierzchnię jednego z balkonów wykończono płytkami, drugiego obłożono sztuczną trawą. W jednym z pokoi widoczne pęknięcie na suficie, ujawniające wadę konstrukcji stropu;
- w przedpokoju na podłodze ułożono parkiet przykryty wykładziną, ściany obłożono tapetami.

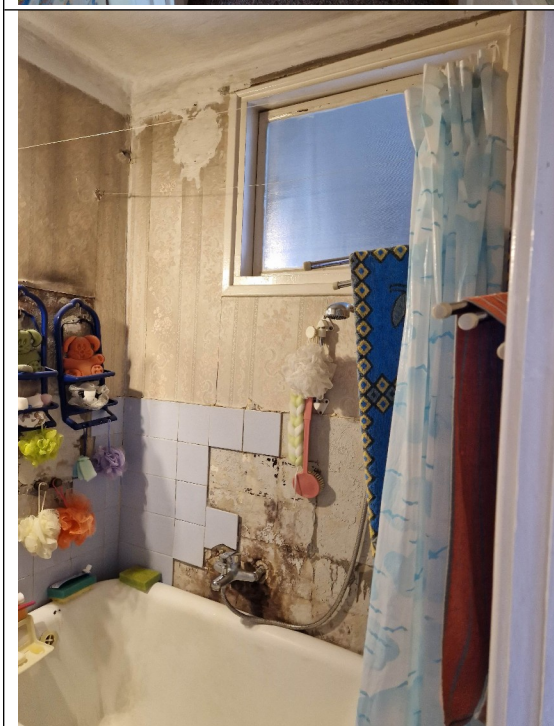
Stolarka okienna pcv, drzwiowa płytynowa starego typu. Drzwi wejściowe antywłamaniowe. Instalacje: prąd, gaz, woda i kanalizacja miejska, centralne ogrzewanie miejskie, ciepła woda użytkowa indywidualna z pieca gazowego.

Mieszkanie wymaga przeprowadzenia generalnego remontu w tym naprawy stropu w jednym z pokoi.

Zgodnie z oświadczeniem obecnego właściciela mieszkanie zostało ubezpieczone w TU Warta S.A. Mieszkanie jest zamieszkałe przez 1 osobę dorosłą.

Zdjęcia





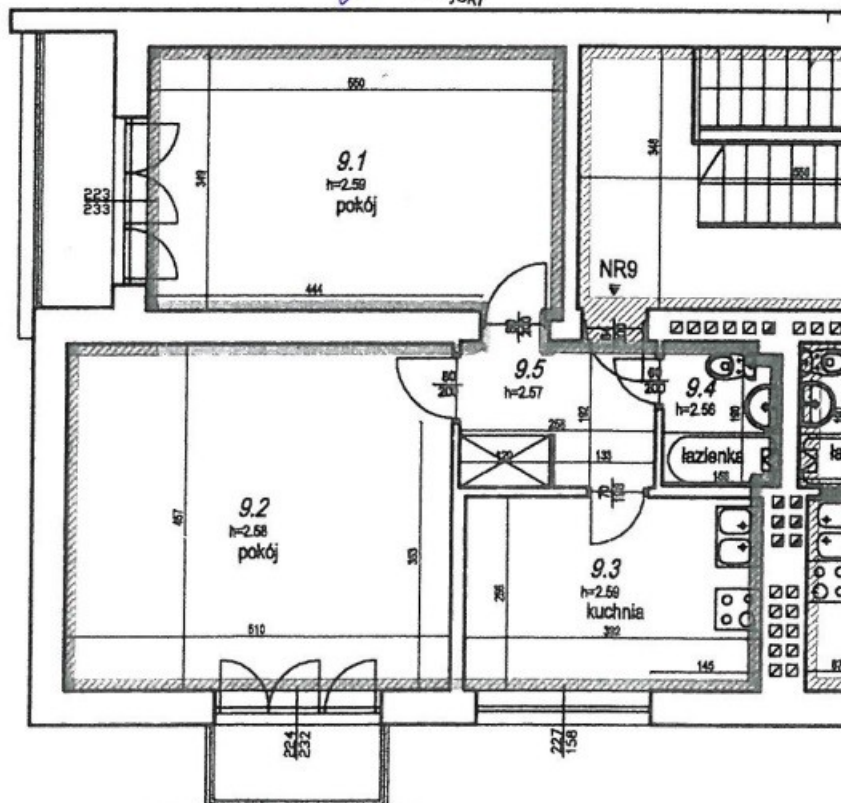






ul. Bolesława Prusa 14

INSPEKTOR NADZORU
Mieczysław Pokojski



Ul. Bolesława Prusa 14

Lokal mieszkalny nr 9	
NR. POM.	POWIERZCHNIA
5.9.1	19.20 m ²
5.9.2	23.31 m ²
5.9.3	10.04 m ²
5.9.4	2.91 m ²
5.9.5	4.93 m ²
RAZEM:	60.39 m ²

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 Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

- § 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

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

WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów do wyceny zastosowano:

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

UZASADNIENIE

Podejście 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 (atrybutów), 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.

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 zaostrzonych 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

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

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. Lokalizację należy ocenić jako korzystną w dzielnicy Krowodrza, ze względu na bliskość budynków użyteczności publicznej, obiektów handlowo – usługowych oraz rekreacyjnych, odległość od centrum miasta.

Z 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 60 m². Transakcje poddano ocenie pod względem wiarygodności danych zawartych w aktach notarialnych.

Obszar analizy: dzielnica Krowodrza

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

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

Tabela 1 Baza danych przyjęta do obliczeń

.

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:

W=

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

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

.

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”:

Średnia wartość współczynnika zmiany cen w ciągu 1 miesiąca wynosi:

$$w = 0,03 \text{ [\% / miesiąc]} = 0,03 * 12 \text{ [\% / rok]} = 0,4 \text{ [\% / rok]}$$

Jak wynika z powyższego zestawienia, miesięczny wzrost cen wynosił średnio 0,03 % co w przeliczeniu na rok wynosi 0,4 % 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 8 851,06 zł/m² do 16 339,87 zł/m². Najwyższe ceny za m² można było uzyskać za najprzestronniejsze 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.

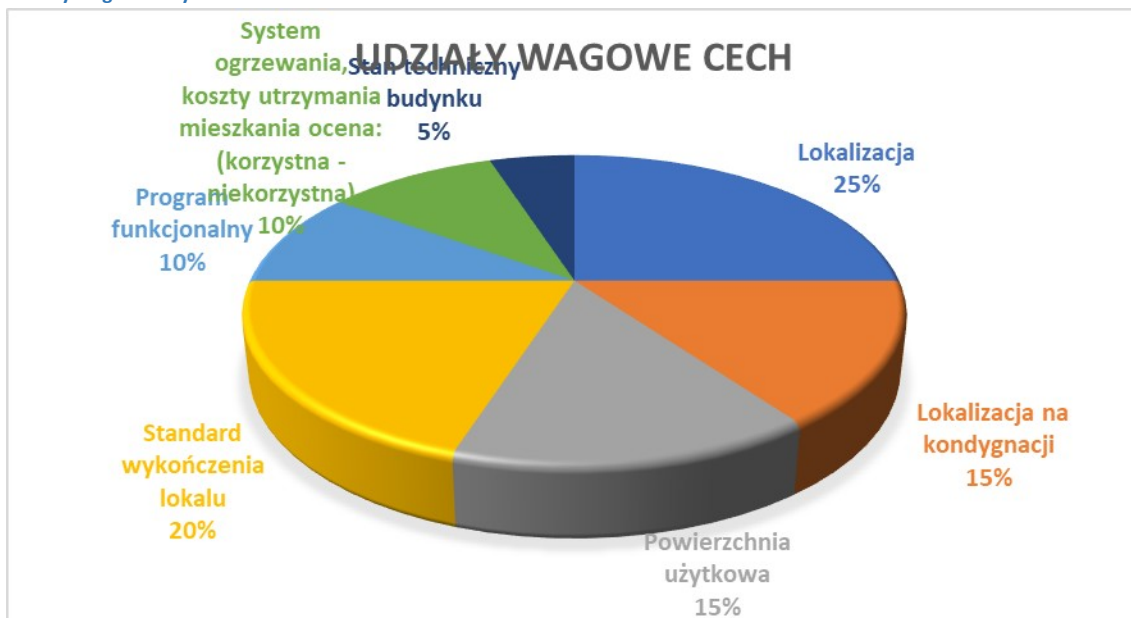
W aspekcie określenia wartości w podejściu porównawczym przyjęto zbiór cech rynkowych różniących lokale mieszkalne przyjęte do porównania. Zasadniczymi cechami lokali mieszkalnych wpływającymi na zróżnicowanie cen transakcyjnych na analizowanym rynku są: lokalizacja budynku, lokalizacja na kondygnacji,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

Tabela 3 Określenie cech lokali

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.



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



Mackiewicza 21	Kuźnicy Kołłątajowskiej 13A	Mazowiecka 13
		
Kijowska 48	Lea 236	Spokojna 32
		
Dunin-Wąsowicza 3	Komorowskiego 1	Prusa 14
		

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 zapoznanie 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

$p. \text{uż.}$ – 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

.

OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU ZWIĄZANEGO W WŁASNOŚCIĄ LOKALU WYNOSZĄCEGO 45/1000 – UDZIAŁU W DZIAŁCE 115/1

WYCENA DZIAŁKI NIEZABUDOWANEJ

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

Tabela 6 Baza nieruchomości przyjęta do porównania

.

OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

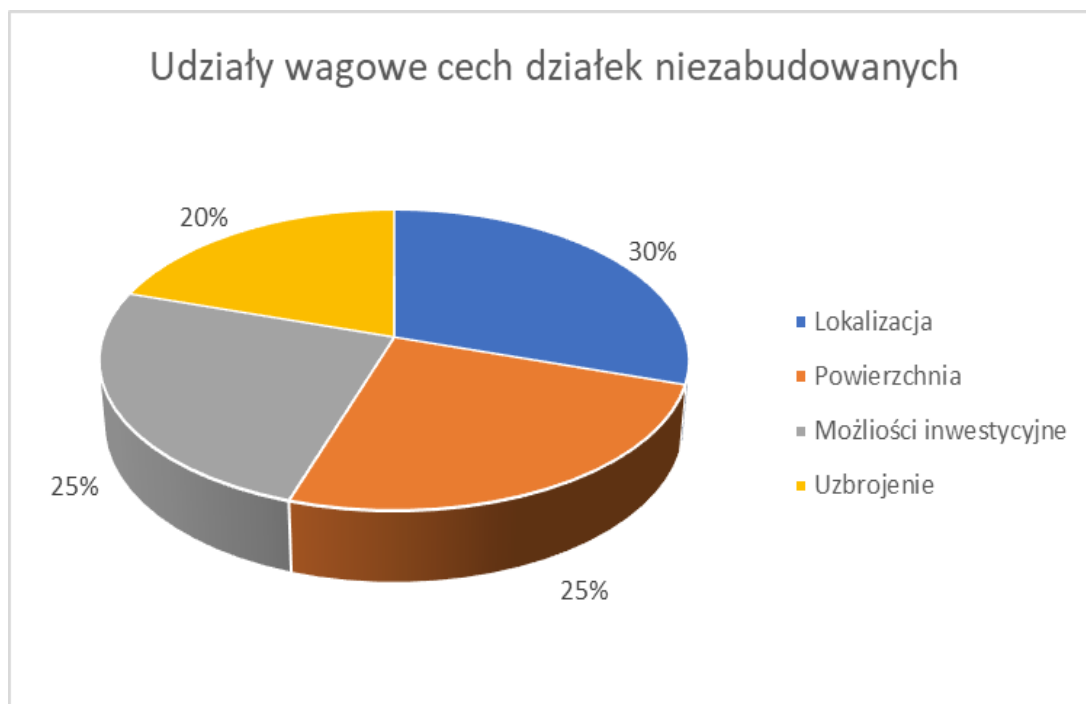
Mając na uwadze charakter wyceny działki analiza cech nieruchomości (atributów), wskazała na następujące cechy różnicujące nieruchomości przyjęte w bazie danych z nieruchomością wycenianą:

- **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”.



PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

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] - $W = w \times p. uż$

Gdzie:

W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]

w – wartość jednostkowa [zł/m²]

p. uż. – powierzchnia [m²]

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 7.

Tabela 7 Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych.

..

..

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA

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

Tabela 8 Parametryzacja cech

.

Tabela 9 Określenie wartości działki

..

WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE

Wartość rynkowa prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie przy ul. B. Prusa 14 m. 9 o powierzchni 60,39 m², wynosi:

765 156 zł

Słownie: siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy sto pięćdziesiąt sześć złotych

Na tak określoną wartość wpływ miała lokalizacja mieszkania – położenie przy ul. B. Prusa 14 w Krakowie. Niewątpliwie największy wpływ na tak określoną wartość ma uszkodzenie konstrukcji stropu w jednym z pokoi, stan wykończenia mieszkania i jego położenie na kondygnacji budynku.

Określona wartość rynkowa lokalu 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 ustalanej 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 spółdzielczego własnościowego prawa do 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 42 ponumerowane strony i 4 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. Odpowiedź z ADM
4. ;
5. Aktualna polisa ubezpieczenia.