

Zlecenie: Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia
w Krakowie **Jarosław Ziętara Kancelaria Komornicza nr X**

do sygn. akt. KM 298/22

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym
dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie
Jarosław Ziętara
Kancelaria Komornicza nr X w Krakowie
31-553 Kraków, ul. Cystersów 26C/6

wpłynęło
dnia: **14-02-2024** POCZTA
OSOBISTIE
ELEKTRONICZNIE

Godz. 12⁰⁰ Egz. 3

Zał. _____ Podpis [signature]

OPERAT SZACUNKOWY



Dotyczący: określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego
stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w KRAKOWIE przy ulicy
Topolowej 4 m 22, opisany w Księdze Wieczystej nr KR1P/00161118/1
z przypisanym udziałem w wysokości 11/250 w nieruchomości wspólnej objętej
Księgą Wieczystą Nr KR1P/00153343/8.

Opracowany dla potrzeb: prowadzonego postępowania egzekucji z nieruchomości.

Kraków, dn. 14-02-2024 r.

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 808 626 494, e-mail: arbnabiuro@op.pl

Opracowała:
biegły sądowy przy Sądzie
Okręgowym w Krakowie mgr inż.
Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz

e-mail: wprzeczoznawca@op.pl

ZESTAWIENIE WYNIKU OSZACOWANIA

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot: lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość o powierzchni użytkowej 53,13 m² łącznie z pomieszczeniem przynależnym, piwnicą - według wpisu w Księdze Wieczystej oraz o powierzchni użytkowej 56,73 m² - według inwentaryzacji z dnia 30-09-2015 r. udostępnionej przez Zarządcę nieruchomości. Stan faktyczny to powierzchnia użytkowa lokalu 56,73 m² oraz pomieszczenie przynależne - piwnica nr 22 o powierzchni 6,42 m².

Sposób korzystania: mieszkalny;

Położenie: Kraków, ul. Topolowa 4 m 22;

Udział związany z lokalem: do 11/250 części gruntu oznaczonego jako działka nr 7 o powierzchni 0,0710 ha, jednostka ewidencyjna Śródmieście – obręb nr 50 oraz w częściach wspólnych budynku;

Nr Księgi Wieczystej:

- dla nieruchomości lokalowej: KR1P/00161118/1,

- dla nieruchomości wspólnej: KR1P/00153343/8.

Obie Księgi Wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie.

Zakres: prawo własności lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego łącznie z przypisanym udziałem do 11/250 części w nieruchomości wspólnej obejmującej współwłasność części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności nieruchomości gruntowej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia Jarosława Ziętare, Kancelaria Komornicza nr X, pod sygnaturą akt KM 298/22.

3. WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY:

973 000 zł

słownie: dziewięćset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych.

4. OPERAT SZACUNKOWY SPORZĄDZONO WEDŁUG STANU I POZIOMU CEN: 14-02-2024 r.

5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO: 14-02-2024 r.

sporządziła:

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 603 526 404, e-mail: aronabiuro@op.pl



ZAWARTOŚĆ OPERATU SZACUNKOWEGO

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawa prawna.....	4
3.3. Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego.....	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	5
5. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
5.1. Stan prawny.....	5
5.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego.....	8
5.3. Opis nieruchomości.....	8
6. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	12
6.1. Rodzaj określanej wartości.....	12
6.2. Przyjęte podejście i metoda wyceny.....	12
6.3. Charakterystyka i analiza rynku lokalnego w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.....	14
6.4. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.....	18
7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I UZASADNIENIE.....	20
8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	21



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot: lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość o powierzchni użytkowej 53,13 m² łącznie z pomieszczeniem przynależnym, piwnicą - według wpisu w Księdze Wieczystej oraz o powierzchni użytkowej 56,73 m² - według inwentaryzacji z dnia 30-09-2015 r. udostępnionej przez Zarządcę nieruchomości. Stan faktyczny to powierzchnia użytkowa lokalu 56,73 m² oraz pomieszczenie przynależne - piwnica nr 22 o powierzchni 6,42 m².

Sposób korzystania: mieszkalny;

Położenie: Kraków, ul. Topolowa 4 m 22;

Udział związany z lokalem: do 11/250 części gruntu oznaczonego jako działka nr 7 o powierzchni 0,0710 ha, jednostka ewidencyjna Śródmieście – obręb nr 50 oraz w częściach wspólnych budynku;

Nr Księgi Wieczystej:

- dla nieruchomości lokalowej: KR1P/00161118/1,

- dla nieruchomości wspólnej: KR1P/00153343/8.

Obie Księgi Wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie.

Zakres: prawo własności lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego łącznie z przypisanym udziałem do 11/250 części w nieruchomości wspólnej obejmującej współwłasność części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności nieruchomości gruntowej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia Jarosława Ziętare, Kancelaria Komornicza nr X, pod sygnaturą akt KM 298/22.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Postanowienie z dnia 04-01-2024 r. w sprawie powołania biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia Jarosława Ziętare, Kancelaria Komornicza nr X, do sygnatury akt KM 298/22.

3.2. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1550 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1263, ze zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 ze zm.).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.).

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZENIU OPERATU SZACUNKOWEGO

- ✓ Oględziny lokalu w asyście policji, bez udziału dłużnika.
- ✓ Informacje z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Krakowie.
- ✓ Informacje z centralnej bazy Ksiąg Wieczystych (wgląd elektroniczny).
- ✓ Informacje z EGiB w Krakowie.
- ✓ Informacje portal internetowy miasta Kraków.



- ✓ Zbiór aktów notarialnych zawartych w Krakowie.
- ✓ Informacje z biur obrotu nieruchomościami.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:

- ✓ data sporządzenia wyceny: 14.02.2024 r.
- ✓ data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 14.02.2024 r.
- ✓ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 14.02.2024 r.
- ✓ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: 07.02.2024 r.

5. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

STAN WPISÓW W KSIĘGACH WIECZYSTYCH

a/ DLA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ MIESZKANIOWEJ

Księga Wieczysta Nr KR1P/00161118/1, wgląd elektroniczny w dniu 09-02-2024 r.

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Lokal

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica): Lp.1. Małopolskie, M. Kraków, Kraków M., Kraków, Śródmieście; Ulica: Topolowa; Numer budynku: 4; Numer lokalu: 22

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): pokój – 2, łazienka – 1, łazienka – 1, przedpokój - 1;

Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba): piwnica - 1

Kondygnacja: 3,0

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 53,13 m²

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Lp.1. Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: Lp.1. 11/250

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: KR1P / 00153343 / 8, Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 9

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Lp.1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): LP.1. 2, 1/1; Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki): SAJID SHAIKH, MOHMOOD, ALMAS

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp.1. Numer wpisu: 3; Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: przyłączenie do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. akt 444/15 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie przeciwko dłużnikowi Sajid Shaikh z wniosku wspólnoty mieszkaniowej budynku przy ul. Topolowej 4 w Krakowie - do postępowania wpisanego pod pozycją 1 w polu 3.4.1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Lp.1. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Topolowej 4 w Krakowie, Kraków

Lp.2. Numer wpisu: 4; Rodzaj wpisu: roszczenie

Treść wpisu: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego 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.



Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba): Lp.1. Gmina Kraków, Kraków
Lp.3. Numer wpisu: 5; Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 298/22 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie dr Jarosława Ziętarek przeciwko dłużnikowi Sajid Hasan Shaikh na rzecz:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Lp.1. Universe 3 Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Bielsko-Biała

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki):

1. DZ. KW. / KR1P / 109638 / 23 / 1 - 2023-09-20, 10:57:23 - zmiana hipoteki umownej

Lp.1. Numer hipoteki (roszczenia): 2

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna zwykła

Suma (słownie), waluta: 408000,00 (czterysta osiem tysięcy) zł

Odsetki (rodzaj): zmienne

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): Lp.1. 1 Kredyt

Termin zapłaty: 2027-01-31

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Lp.1. Bank Zachodni WBK 1 Oddział w Krakowie, Wrocław

Lp.2. Numer hipoteki (roszczenia): 3

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna kaucyjna

Suma (słownie), waluta: 37368,89 (trzydzieści siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt osiem 89/100) zł

Odsetki (rodzaj): zmienne

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): Lp.1. 1 Odsetki

Termin zapłaty: 2027-01-31

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Lp.1. Bank Zachodni WBK 1 Oddział w Krakowie, Wrocław

Lp.3. Numer hipoteki (roszczenia): 4

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna zwykła

Suma (słownie), waluta: 494878,54 (czterysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt osiem 54/100) zł

Odsetki (rodzaj): zmienne

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): Lp.1. 1 Kredyt

Termin zapłaty: 2039-05-31

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Lp.1. Jupiter Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny, Warszawa

Lp.4. Numer hipoteki (roszczenia): 5

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna kaucyjna

Suma (słownie), waluta: 346414,98 (trzysta czterdzieści sześć tysięcy czterysta czternaście 98/100) zł

Odsetki (rodzaj): zmienne

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): Lp.1. 1 odsetki oraz inne należności od kredytu

Termin zapłaty: 2039-05-31

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Lp.1. Jupiter Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny, Warszawa

Lp.5. Numer hipoteki (roszczenia): 6

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 8526,96 (osiem tysięcy pięćset dwadzieścia sześć 96/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): Lp.1. 1 należność objęta postanowieniem sygn. akt VI C 1503/13/S z dnia 16 września 2013r

Wierzyciel hipoteczny



Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Lp.1. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Topolowej 4 w Krakowie, Kraków

Lp.6. Numer hipoteki (roszczenia): 7

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 7059,26 (siedem tysięcy pięćdziesiąt dziewięć 26/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): Lp.1. 1 zabezpieczenie wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej budynku przy ul. Topolowej 4 w Krakowie

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Lp.1. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Topolowej 4 w Krakowie, Kraków

b/ DLA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

Księga Wieczysta Nr KR1P/00153343/8, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie. Wgląd elektroniczny w dniu 09-02-2024 r. Typ księgi: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Działki ewidencyjne

Lp.1. Numer działki: 7

Obręb ewidencyjny (numer): 50

Położenie (numer porządkowy/województwo, miejscowość, dzielnica): Lp..1. 1 Kraków - Wesola, Śródmieście

Ulica: Topolowa

Sposób korzystania: zabudowana budynkiem z oficyną nr 4 i oficyną nr 4a

Obszar całej nieruchomości: 710 m²

Budynki

Lp.1. Położenie (numer porządkowy/województwo, miejscowość, dzielnica): Lp..1. 1 Kraków - Wesola, Śródmieście

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Topolowa 4

Liczba samodzielnych lokali: 6

Przeznaczenie budynku: budynek

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu/numer księgi wieczystej) m.in.: Lp.1. 22 /00161118/

Lp.2. Położenie (numer porządkowy/województwo, miejscowość, dzielnica): Lp..1. 1 Kraków - Wesola, Śródmieście

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Topolowa 4A

Przeznaczenie budynku: oficyna

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): taj

DZIAŁ I - SP - SPIS SPRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ wolny od wpisów

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ:

Właściciele

Lp.1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): Lp.1. 1 290/1000

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa): Gmina Kraków

Właściciele wyodrębnionych lokali m.in.:

Lp.9. Numer udziału w prawie: 9

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 11/250

Wyodrębniony lokal - Numer księgi: KR1P/00161118/1, Numer lokalu: 22

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA wolny od wpisów

DZIAŁ IV – HIPOTEKA wolny od wpisów

STAN WPISÓW WG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

według stanu na dzień 12-02-2024 r., załącznik nr 1 i mapa ewidencyjna – załącznik nr 2.

województwo: małopolskie, **powiat:** M. Kraków, **jednostka ewidencyjna:** Śródmieście, **obręb nr:** S-50;

właściciel lokalu: Shaikh Sajid Hasan, rodzice: Mahmood, Almas z przypisanym udziałem do lokalu do 11/250 części w nieruchomości gruntowej.



Opis nieruchomości gruntowej, tabela nr 1.

Tabela nr 1

Położenie nieruchomości	działka nr	powierzchnia działki [ha]	symbol klasoużytku	Księga Wieczysta Nr
Topolowa 4 Topolowa 4	7	0,0710	B – 0,0710	KR1P/00153343/8

Opis budynków niestanowiących odrębnego od gruntu przedmiotu własności.

Tabela nr 2

adres	rodzaj	powierzchnia użytkowa			powierzchnia zabudowy budynku [m ²]	liczba kondygnacji nad/podziemne
		lokali wyodrębnionych [m ²]	lokali niewyodrębnionych [m ²]	pom. przyn. [m ²]		
Topolowa 4	budynek mieszkalny	459,06			255	4/0
Topolowa 4	budynek mieszkalny	326,59			231	3/1

Stan wpisów w księgach wieczystych jest zgodny ze stanem wpisów w ewidencji gruntów i budynków.

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla przedmiotu oszacowania brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działka nr 7 – położona jest na terenie oznaczonym symbolem: **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Podstawa: **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa** zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. oraz zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) a także Uchwałą Nr CXIII/2957/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Rysunek nr 1 – fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa dla przedmiotu oszacowania



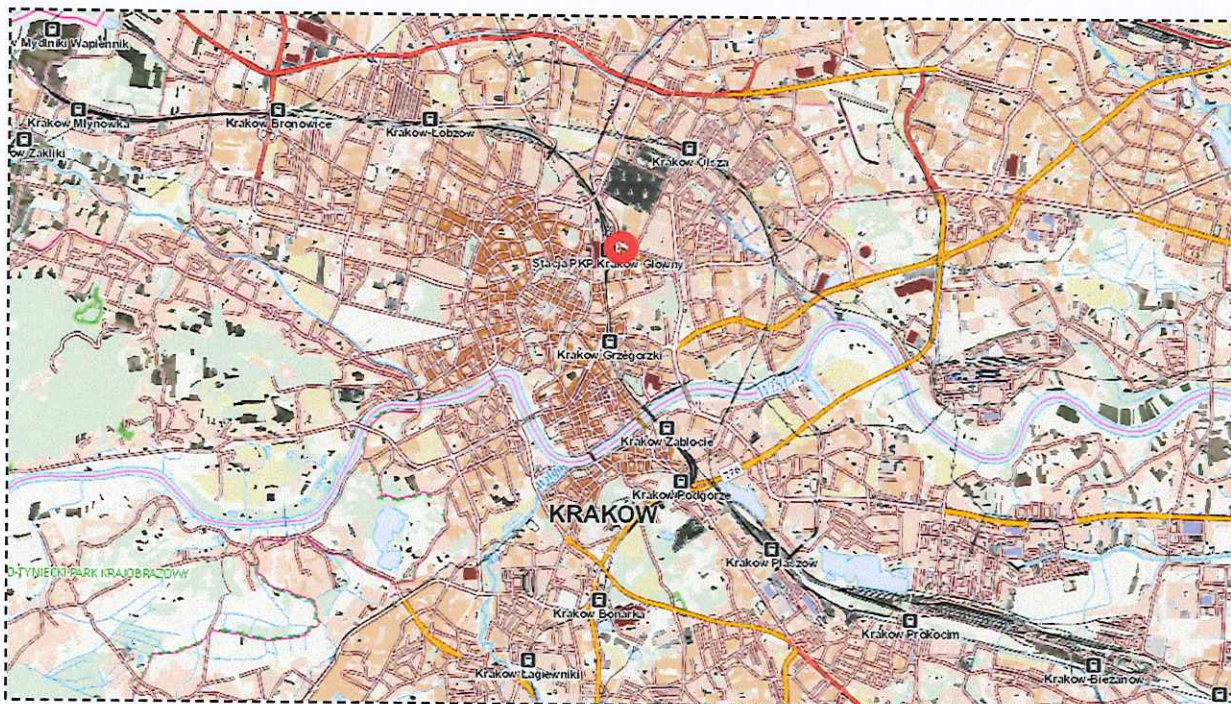
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Położenie i oznaczenie nieruchomości

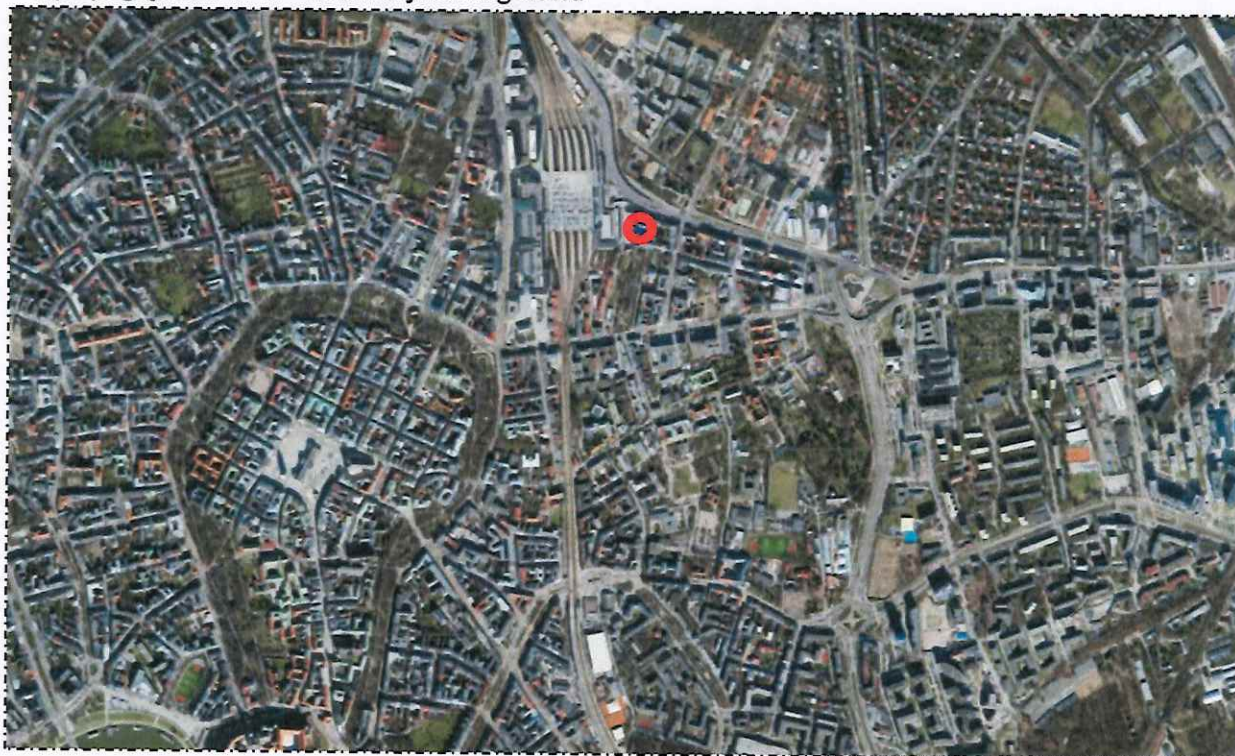
Przedmiotem oszacowania jest lokal mieszkalny nr 22 położony w Krakowie przy ulicy Topolowej 4. Położenie przedmiotu oszacowania ogólne na tle ścisłego centrum miasta Krakowa i szczegółowe, przedstawia poniższa mapa poglądowa, mapa nr 1 i nr 2.



Mapa poglądowa nr 1 – lokalizacja ogólna



Mapa poglądowa nr 2 – lokalizacja szczegółowa



Lokal mieszkalny położony jest w centrum miasta, znajduje się w bliskiej odległości m.in. od Rynku Głównego, Dworca Głównego, Galerii Krakowskiej dzielnicy Kazimierz, Opery Krakowskiej, uczelni wyższych. Bezpośrednie sąsiedztwo komunikacji miejskiej (w tym dworzec PKS) umożliwia dostęp do najodleglejszych dzielnic miasta Krakowa.

Stan zagospodarowania nieruchomości

Działka zabudowana jest dwoma obiektami - kamienicą frontową oraz równolegle posadowionej do niej oficyny w drugiej linii zabudowy (obie posiadają nadany ten sam numer). Wewnątrz działki niewielki dziedziniec utwardzony kostką betonową. Sąsiednie działki oddziela wewnętrzny mur oraz siatka na słupkach usytuowane pomiędzy posesjami.

Mapa poglądowa nr 3, granice działki nr 7 oznaczenie poglądowe kolorem niebieskim





Stan techniczno-użytkowy lokalu mieszkalnego i budynku

LOKAL MIESZKALNY

- Kondygnacja - piętro: trzecia – drugie. Lokal położony w oficynie posadowionej w drugiej linii zabudowy. Dostęp poprzez kamienicę frontową, następnie przez wewnętrzny dziedziniec.
- Sposób użytkowania: lokal mieszkalny;
- Powierzchnia użytkowa lokalu: 53,13 m² z piwnicą (według wpisu w Księdze Wieczystej) oraz o powierzchni użytkowej 56,73 m² według inwentaryzacji z dnia 30-09-2015 r. udostępnionej przez Zarządcę nieruchomości, rzut lokalu – załącznik nr 3. Stan faktyczny to powierzchnia użytkowa lokalu 56,73 m² oraz pomieszczenie przynależne - piwnica nr 22 o powierzchni 6,42 m².
- Program użytkowy: dwa pokoje o powierzchniach odpowiednio 21,28 m² i 17,92 m², kuchnia o powierzchni 6,92 m² - otwarta na większy pokój, łazienka (wanna) z WC o powierzchni 2,95 m², spiżarka - pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 3,18 m² oraz przedpokój o powierzchni 4,48 m². Dwa pokoje są przechodnie (amfilada).
- Wystawa: północna i południowa;
- Stan techniczny i standard wykończenia lokalu: W pokojach parkiet, w pozostałych pomieszczeniach płytki ceramiczne. Ściany malowane, oraz płytki ceramiczne (ciąg roboczy w kuchni oraz w łazience). Grzejniki płytowe. Stolarka okienna – drewniana stara, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne typowe jednoskrzydłowe. Odcięty prąd. Lokal do remontu (m.in. ubytki w okładzinach, stara stolarka).

OFICYNA zrealizowana w 1908 roku w technologii tradycyjnej w drugiej linii zabudowy w zabudowie zwartej. Obiekt 3-kondygnacyjny, podpiwniczony.

Konstrukcja:

- ściany murowane z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej,
- dach: więźba drewniana, pokrycie - papa termozgrzewalna na pełnym deskowaniu,
- stropy: nad piwnicą ognioodporne ceglane, między kondygnacyjne – drewniane, belkowe,
- elewacja tynk gładki,
- instalacje: wodno-kanalizacyjna, gazowa, elektryczna, teletechniczna, ogrzewanie - indywidualne.

Ostatnie remonty: budowa altany śmietnikowej 2021 r., remont muru granicznego 2020 r., domofon 2020 r., remont elewacji wraz z izolacją 2010 r.

Wpisana do gminnej ewidencji zabytków.

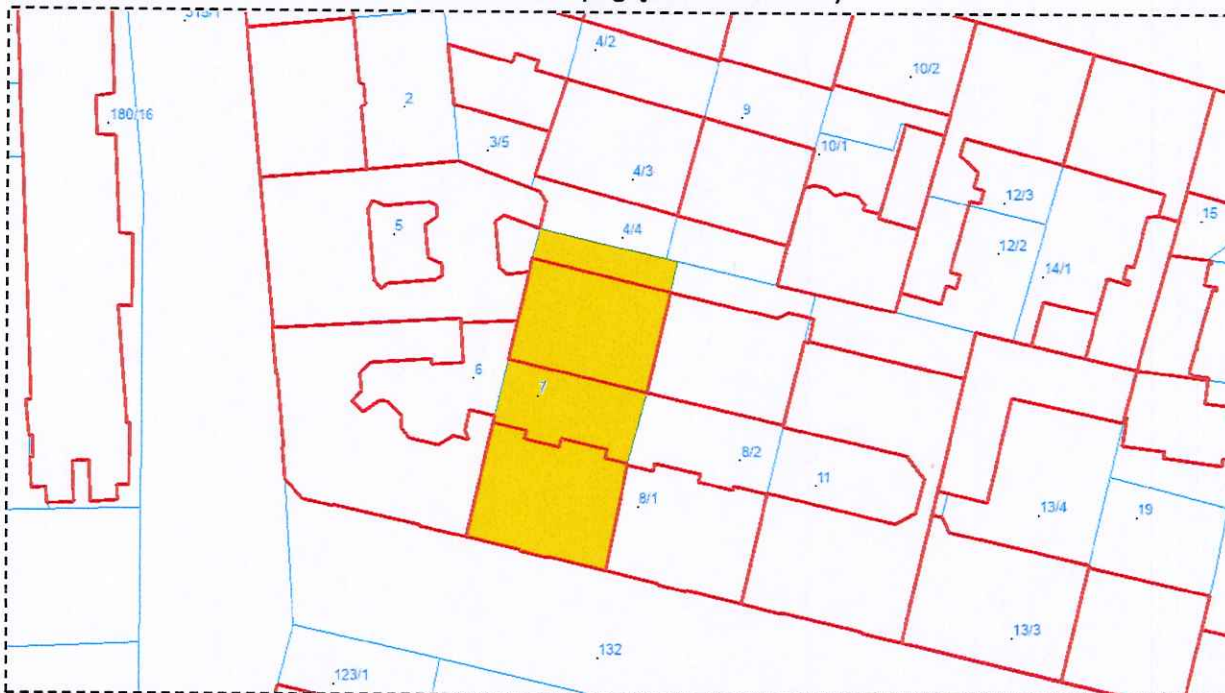
Stan techniczno-użytkowy gruntu przypisanego w udziale do lokalu

Udział przypisany do lokalu w działce nr 7 o powierzchni 0,0710 ha. Działka nr 7 zabudowana jest kamienicą frontową o powierzchni zabudowy 255 m² oraz oficyną w drugiej linii zabudowy o powierzchni zabudowy 231



m². Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Na odcinku około 18 m przylega do ulicy Topolowej. Posiada głębokości około 40 m. Teren bez widocznego zróżnicowania wysokości powierzchni.

Mapa poglądowa nr 4, działka nr 7 oznaczenie poglądowe kolor żółty



Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka posiada dostęp do pełnego uzbrojenia w sieci ogólno-miejskie: sieć wodociągowo-kanalizacyjna, gazowa, elektroenergetyczna, ciepłownicza i telekomunikacyjna.

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Stan otoczenia nieruchomości

Nieruchomość od strony południowej przylega do ulicy Topolowej, od pozostałych stron graniczy z kamienicami i oficynami w zabudowie zwartej. Bezpośredni charakter otoczenia: zabudowa śródmiejska.

Dokumentację fotograficzną zawiera załącznik nr 5.

Stan otoczenia nieruchomości – miasto, dzielnica

Przedmiot oszacowania położony jest w Krakowie w dzielnicy II Grzegórzki.

Położenie dzielnicy na tle dzielnic miasta Krakowa przedstawia poniższa mapa poglądowa nr 5.

Mapa poglądowa nr 5



Kraków – miasto na prawach powiatu. Powierzchnia 327 km². Podstawowe dane statystyczne według GUS i UMK miasta Krakowa (I kwartał 2023 r.), zawiera poniższa tabela nr 3.

Tabela nr 3



Wyszczególnienie	Gdańsk	Kraków	Łódź	Poznań	Warszawa	Wrocław
Ludność ogółem w tys. (stan w dniu 31 grudnia 2022 r.)	486,3 (6)	803,3 (2)	658,4 (4)	541,3 (5)	1862,0 (1)	674,1 (3)
Przyrost naturalny na 1000 ludności ^a	-1,8 (4)	-0,5 (1)	-7,8 (6)	-2,6 (5)	-1,3 (2)	-1,4 (3)
Stopa bezrobocia rejestrowanego w % (stan w dniu 31 marca)	2,5 (5)	2,3 (4)	4,6 (6)	1,1 (1)	1,5 (2)	1,6 (3)
Liczba bezrobotnych na 1 ofertę pracy (stan w dniu 31 marca)	7 (4)	4 (1)	16 (6)	6 (3)	11 (5)	5 (2)
Przeciętne zatrudnienie ^b w tys.	117,5 (6)	243,5 (2)	139,0 (5)	174,5 (4)	1132,6 (1)	196,6 (3)
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto ^b w zł	8819,37 (3)	9274,56 (1)	6660,10 (6)	8265,77 (4)	8854,34 (2)	7878,17 (5)
Mieszkania oddane do użytkowania	766 (5)	2460 (2)	758 (6)	1383 (3)	4078 (1)	1022 (4)
w tym na sprzedaż lub wynajem	691 (5)	2308 (2)	569 (6)	1298 (3)	3483 (1)	955 (4)
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w m ²	61,2 (6)	64,7 (3)	80,6 (1)	63,4 (4)	62,7 (5)	70,0 (2)
Podmioty gospodarki narodowej w tys. (stan w dniu 31 marca)	92,3 (6)	170,1 (2)	102,4 (5)	127,5 (4)	531,7 (1)	143,2 (3)
Wskaźnik poziomu kosztów ^b w %	94,2 (3)	95,0 (4)	93,7 (1)	96,6 (6)	95,4 (5)	93,9 (2)
Wskaźnik rentowności obrotu brutto ^b w %	5,8 (3)	5,0 (4)	6,3 (1)	3,4 (6)	4,6 (5)	6,1 (2)
Wskaźnik rentowności obrotu netto ^b w %	3,8 (4)	3,9 (3)	5,3 (1)	2,5 (6)	3,8 (4)	5,1 (2)

a okresie styczeń–grudzień 2022 r. b W sektorze przedsiębiorstw.

6. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

6.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Wartość przedmiotu wyceny została określona w niniejszym operacie jako wartość rynkowa.

Za ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

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

6.2. PRZYJĘTE PODEJŚCIE I METODA WYCENY

Określenie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Wycenie podlega nieruchomość lokalowa mieszkaniowa. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W zakresie uwarunkowań prawnych wzięto m.in. pod uwagę w szczególności cytowane na wstępie:

✓ ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Art. 152. 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

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.



Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie ustawą z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688 z dnia 24 września 2023 r.).

Art. 64. 2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Art. 65. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Art. 67. 1. Dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane.

✓ rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023 r. 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

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

§ 8.2. 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.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej wyceny dokonano przy uwzględnianiu aktualnie kształtujących się cen na rynku lokalnym. W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano przepisy działu IV rozdziału 1 cytowanej na wstępie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Z uwagi na wystarczającą liczbę danych rynkowych do szacowania nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, stosując następujący schemat postępowania:

- analiza rozkładu cen i tendencji rynkowych w obrocie nieruchomościami dla danego segmentu nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem miejsca przedmiotu wyceny;
- ustalenie zmian poziomu cen wskutek upływu czasu;
- wyselekcjonowanie zbioru nieruchomości stanowiących podstawę wyceny, ustalenie rodzaju, liczby i wielkości cech rynkowych wpływających na poziom cen;
- ustalenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech. Przedział górny i dolny współczynników korygujących ustalono jako rozkład średniej próby z populacji normalnej tj. $\bar{x} \pm 1,96 \cdot \sigma$ (odchylenie standardowe), z uwzględnieniem położenia ceny średniej oraz wyeliminowania wpływu cech gdzie najniższa cena transakcyjna nie zawiera wszystkich cech najgorszych oraz najwyższa cena transakcyjna nie zawiera wszystkich cech najlepszych. Co oznacza rozpiętość cen obejmujących 47,5% cen znajdujących się poniżej ceny średniej i 47,5% znajdujących się powyżej ceny średniej, co stanowi 95% rozpiętości próby.
- obliczenie wartości rynkowej przyjętej jednostki szacowanej przedmiotu oszacowania i wartości rynkowej nieruchomości.



6.3. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

Mając na względzie dyspozycję § 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości (...). rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości - badaniem i analizą objęto:

Rodzaj rynku: lokale mieszkalne;

Obszar: miasto Kraków, ze szczególnym uwzględnieniem dzielnicy Śródmieście w części obejmującej miejsce przedmiotu oszacowania i teren bezpośrednio przylegający;

Okres badania cen: styczeń 2021 roku do styczeń 2024 r.;

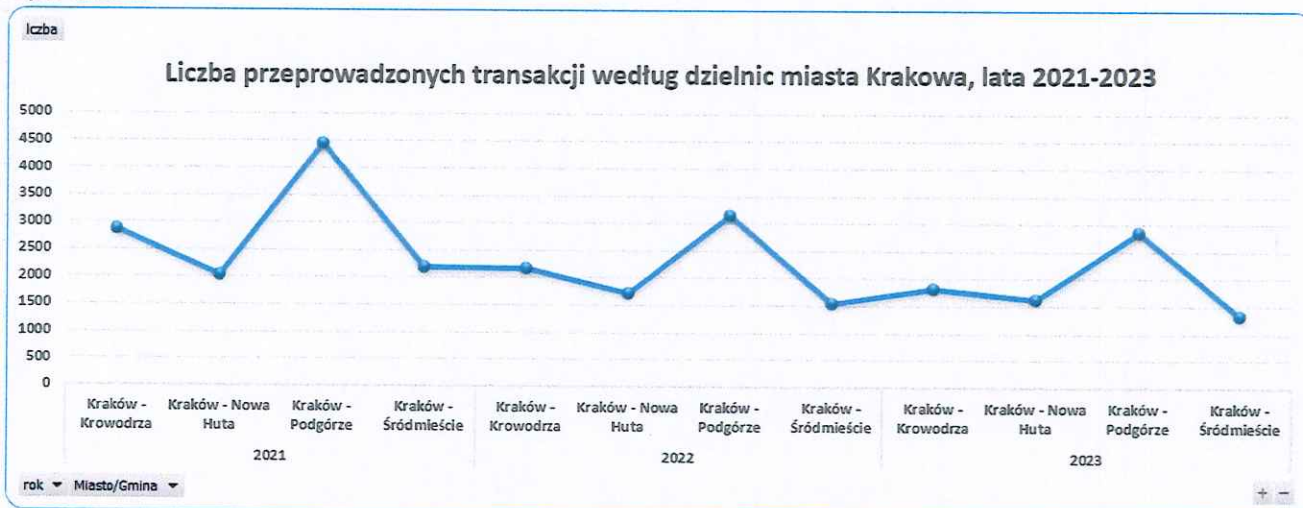
Jednostka porównawcza: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego/ceny całkowite;

Źródło informacji: akty notarialne.

Analizie poddano ceny transakcyjne umów sprzedaży zawarte w formie aktów notarialnych lokali z terenu miasta Krakowa. Po wyeliminowaniu transakcji w których nastąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji oraz nie spełniające kryteriów ceny rynkowej stwierdzono, że:

- najwięcej zawartych transakcji odbyło się w dzielnicy Podgórze, najmniej w dzielnicy Śródmieście i Nowa Huta. Przy czym za rok 2023 nie są dostępne jeszcze wszystkie transakcje. Liczbę przeprowadzonych transakcji w badanym okresie czasu, według dzielnic miasta Krakowa przedstawia poniższy wykres nr 1 oraz na terenie dzielnicy Śródmieście – miejsce przedmiotu oszacowania, wykres nr 2. W miejscu oszacowania w 2022 roku odnotowano niewielki spadek w liczbie zawartych transakcji.

Wykres nr 1



Źródło: opracowanie własne

Wykres nr 2



Źródło: opracowanie własne

- współczynnik różnicowania cen transakcyjnych lokali mieszkalnych m.in. w różnym stanie technicznym i standardzie wykończenia, atrakcyjności lokalizacji w badanym okresie czasu na terenie miasta Krakowa jest umiarkowany (umiarkowanie zróżnicowany) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
- najwięcej zawartych transakcji na terenie dzielnicy Śródmieście obejmujący miejsce oszacowania i tereny przyległe (tj. obręb nr 8, nr 50, nr 51, nr 118, nr 120) miasta Krakowa w okresie od 2022 do 01.2024 odbyło się w cenach od 10 000 zł/1m² do 20 000 zł/1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, co stanowiło 71,8% zawartych transakcji kupna – sprzedaży. Najwięcej zawartych transakcji odbyło się o powierzchniach użytkowych lokali mieszkalnych od 25 m² do 60 m², co stanowiło 65,6% zawartych transakcji. Najwięcej zawartych transakcji odbyło się w przeliczeniu na ceny całkowite w przedziale od 300 000 do 800 000 zł (główne lokale 1 i 2-pokojowe), co stanowiło 63,5% zawartych transakcji. Drugą grupę stanowiły ceny zawierające się w przedziale od 1 mln zł do 1,250 mln zł (głównie lokale 3 i 4-pokojowe w starej zabudowie). Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w liczbach przeprowadzonych transakcji w zależności od ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przedstawia tabela nr 4, w zależności od wielkości powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przedstawia tabela nr 5 oraz w zależności od całkowitych cen transakcyjnych, przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 4

przedziały cen lokali mieszkalnych [zł/1m ² powierzchni użytkowej lokalu]	liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży [%]
do 8000	3,8%
od 8000 do 10000	8,6%
od 10000 do 12000	11,5%
od 12000 do 14000	13,9%
od 14000 do 16000	12,0%
od 16000 do 18000	17,2%
od 18000 do 20000	17,2%
od 20000 do 22000	7,7%
od 22000 do 24000	3,8%
od 24000 do 26000	2,9%
powyżej 26000	1,4%

Źródło: opracowanie własne

Tabela nr 5

przedziały powierzchni użytkowej lokalu [1m ²]	liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży [%]
do 25	8,1%
od 25 do 30	13,4%
od 30 do 40	20,6%
od 40 do 50	16,3%
od 50 do 60	15,3%
od 60 do 70	10,5%
od 70 do 80	8,6%
od 80 do 90	1,4%
powyżej 90	5,7%

Źródło: opracowanie własne

Tabela nr 6

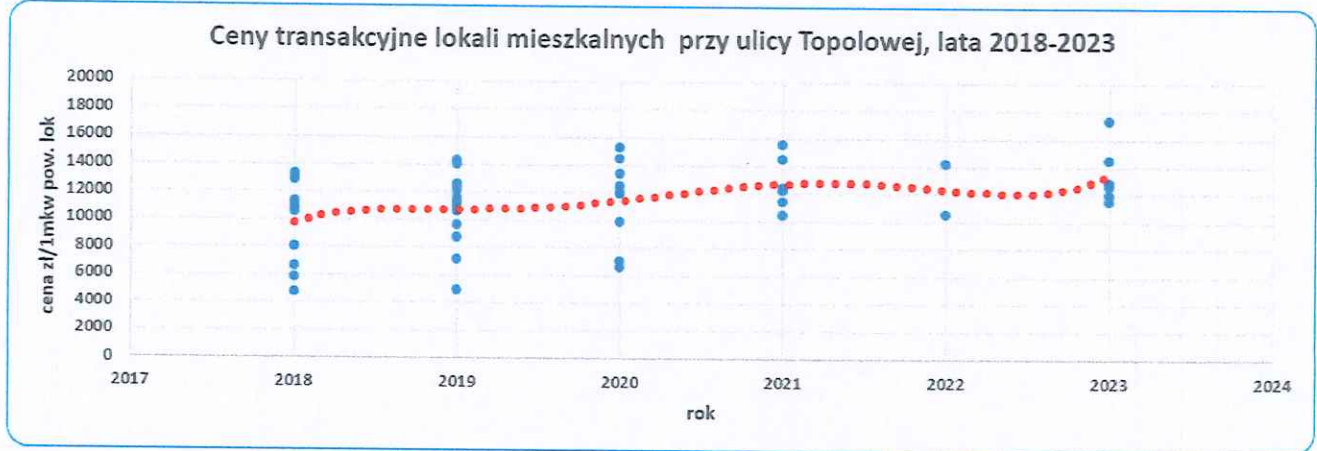
przedziały cen całkowitych lokali mieszkalnych [zł]	liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży [%]
do 300 000	4,3%
od 300 000 do 400 000	8,1%
od 400 000 do 500 000	22,5%
od 500 000 do 600 000	10,5%
od 600 000 do 700 000	12,4%
od 700 000 do 800 000	10,0%
od 800 000 do 900 000	5,3%
od 900 000 do 1 000 000	6,7%
od 1 000 000 do 1 250 000	10,5%
od 1 250 000 do 1 500 000	5,7%
powyżej 1 500 000	3,8%

Źródło: opracowanie własne



- ceny transakcyjne lokali mieszkalnych przy ulicy Topolowej zawierały się w przedziale od 9 842 zł/1m² do 17 335 zł/1m² powierzchni użytkowej. Zróżnicowanie cen wynika ze stanu technicznego i standardu wykończenia lokali. Natomiast ceny historyczne lokali mieszkalnych w latach 2018-2023 przy ulicy Topolowej, przedstawia poniższy wykres nr 3.





Wykres nr 3



Źródło: opracowanie własne

- oferty cenowe na lokale mieszkalne położone przy ulicy Topolowej i oraz w bliskim sąsiedztwie, zawiera poniższa tabela nr 7.

Tabela nr 7

oferty	Powierzchnia [m ²]	Liczba pokoi	Kondygnacja/liczba kondygnacji w budynku	Uwagi	Cena ofertowa
 okolice ul. Topolowej	46,0	2	4/4	Ogrzewanie miejskie, po remoncie w 2015 r. (nadbudowa kamienicy)	900 000 zł 19 565 zł/1m ²
 ul. Topolowa	83,15	3	1/4	Ogrzewanie gazowe	1 500 000 zł 18 040 zł/1m ²
 ul. Lubomirskiego Aleksandra	103	4	2/4		1 800 000 zł 17 476 zł/1m ²
 ul. Lubomirskiego Aleksandra	80	3	2/2	Ogrzewanie gazowe	1 800 000 zł 18 000 zł/1m ²



- zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu, obliczono przy pomocy regresji liniowej, obliczenia zawiera poniższa tabela nr 8.

Tabela nr 8

Rozstęp czasowy	od styczeń 2022 r. do styczeń 2024 r.
Nachylenie równania trendu	3,2154
Rzędna równania trendu	-132944
Współczynnik determinacji (R^2)	0,0402
Wymiar względny trendu (%)/rok	13,31%

Źródło: opracowanie własne

- do wyceny przyjęto następujące lokale mieszkalne położone na terenie dzielnicy Śródmieście znajdujące się w bezpośrednim/bliskim sąsiedztwie, co przedmiot oszacowania, charakteryzujące się podobnymi lub najbardziej zbliżonymi cechami do przedmiotu oszacowania z odnotowanych na rynku lokalnym transakcji, zestawienie zawiera poniższa tabela nr 9.

Tabela nr 9

L.p.	data transakcji	ulica	pow. użytkowa lokalu [m ²]	kondygnacja	cena transakcyjna [zł/1 m ² pu lokalu]	cena transakcyjna zaktualizowana [zł/1 m ² pu lokalu]
1	2024.01.08	Topolowa	59,95	4	9841,53	9974,32
2	2023.12.04	Topolowa	62,85	1	12887,83	13226,20
3	2023.11.27	Topolowa	52,20	4	12547,89	12909,37
4	2023.10.02	Topolowa	74,77	2	14444,30	15155,38
5	2023.10.02	Lubomirskiego Aleksandra	21,92	3	18704,38	19625,17
6	2023.09.29	Lubomirskiego Aleksandra	76,07	2	16826,61	17673,37
7	2023.09.07	Augusta Zygmunta	45,50	1	14197,80	15026,17
8	2023.09.07	Augusta Zygmunta	59,70	3	14237,86	15068,57
9	2023.08.23	Lubomirskiego Aleksandra	23,83	3	17624,84	18749,57
10	2023.08.22	Topolowa	67,70	3	11514,03	12253,00
11	2023.08.04	Lubomirskiego Aleksandra	41,50	3	12048,19	12900,52
12	2023.07.14	Augusta Zygmunta	26,20	1	16335,88	17616,64
13	2023.07.11	Lubomirskiego Aleksandra	44,45	4	12305,96	13284,23
14	2023.05.16	Bosacka	31,71	5	13560,39	14915,29
15	2022.11.28	Kurkowa	112,80	2	14671,99	17042,15
16	2022.10.03	Lubomirskiego Aleksandra	53,68	3	12239,20	14466,30
					Cena średnia:	14992,89

Źródło: akty notarialne

- na podstawie analiz cen transakcyjnych (w tym badań rynku, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców) i cech w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny, ustalono główne cechy posiadające wpływ na cenę nieruchomości.

Opis skali ocen dla wyodrębnionych cech rynkowych:

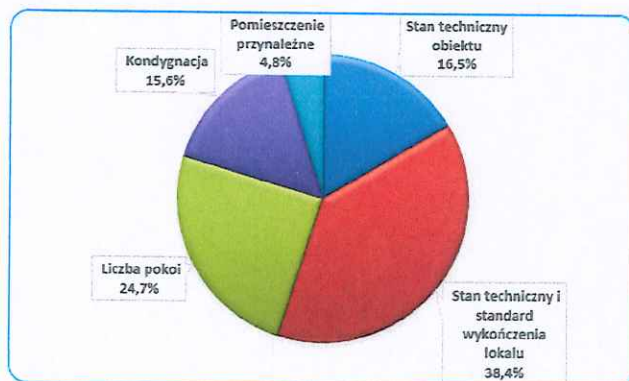
- ✓ stan techniczny obiektu: dobry (1), przeciętny (2);
- ✓ stan techniczny i standard wykończenia lokalu: dobry (1), stan pośredni (2), średni (3), stan pośredni (4), do kapitalnego remontu (5);
- ✓ liczba pokoi: do dwóch (1), trzy (2), powyżej trzech (3);
- ✓ poziom usytuowania lokalu - kondygnacja: druga i trzecia (1), kondygnacje pośrednie (2), pierwsza (3);
- ✓ pomieszczenia przynależne: są (1), nie ma (2);

Oznaczenie: (1), (2) ... – stopień danej cechy, przy czym gradacja cech jako najlepszej zaczyna się od (1).

Rodzaj i wielkość poszczególnych cech rynkowych, przedstawia wykres nr 4.

Wykres nr 4





Źródło: opracowanie własne

6.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

■ założenia przyjęte do wyceny

1/ W toku przeprowadzonych czynności stwierdzono, że lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomością posiada powierzchnię użytkową 53,13 m² łącznie z pomieszczeniem przynależnym, piwnicą - według wpisu w Księdze Wieczystej oraz powierzchnię użytkową 56,73 m² - według inwentaryzacji z dnia 30-09-2015 r. udostępnionej przez Zarządcę nieruchomości. Stan faktyczny to powierzchnia użytkowa lokalu 56,73 m² oraz pomieszczenie przynależne - piwnica nr 22 o powierzchni 6,42 m². W świetle powyższego do wyceny przyjęto stan faktyczny. W toku czynności nie stwierdzono nadbudowy/rozbudowy mogącej wpłynąć na zmianę wielkości powierzchni lokalu.

2/ Okresem badania cen transakcyjnych nieruchomości objęto dostępne transakcje kupna – sprzedaży zawarte w okresie dłuższym niż 2 lata dla lepszego odzwierciedlenia rynku lokalnego (mniejsza liczba transakcji w centrum miasta) oraz zbadania tendencji rozwojowej rynku (wzrostowej/spadkowej/równowagi), gdzie zachodzi konieczność objęcia badaniem minimum dwa pełne okresy (lata) dla wychycenia tendencji rozwojowej danego rynku.

■ obliczenie wartości rynkowej przedmiotu oszacowania

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej, zawiera poniższa tabela nr 10.



TABELA Nr 10**lokal mieszkalny położony w Krakowie przy ulicy Topolowej 4 m 22**

Dane do wyceny:	
średnia cena zaktualizowana [zł/1m ²]	14992,89
mediana cena zaktualizowana [zł/1m ²]	14970,73
odchylenie standardowe [zł/1m ²]	2602,67
górną granicę ceny średniej [zł/1m ²]	20094,13
dolną granicę ceny średniej [zł/1m ²]	9891,65
rozstęp cenowy - różnica pomiędzy górną i dolną granicą ceny średniej [zł/1m ²]	10202,48
współczynnik korygujący min	0,660
współczynnik korygujący max	1,340
Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	56,73

I. Opis nieruchomości min i max w zakresie cech rynkowych z odpowiadającymi im wartościami współczynników korygujących

L.P.	CECHY RYNKOWE	WAGA CECHY [%]	Zakres zmienności skali do liczby skali ocen z bazy i odpowiadające im wartości współczynników			
			min		max	
1.	Stan techniczny obiektu	16,5%	2/2	0,109	1/2	0,221
2.	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	38,4%	5/5	0,253	1/5	0,515
3.	Liczba pokoi	24,7%	3/3	0,163	1/3	0,331
4.	Kondygnacja	15,6%	3/3	0,103	1/3	0,209
5.	Pomieszczenie przynależne	4,8%	2/2	0,032	1/2	0,064
		100,0%	razem min:	0,660	razem max:	1,340

L.P.	CECHY RYNKOWE	Wartości współczynników				
		min	pośrednia	średnia	pośrednia	max
1.	Stan techniczny obiektu	0,109	0,137	0,165	0,193	0,221
2.	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	0,253	0,319	0,384	0,449	0,515
3.	Liczba pokoi	0,163	0,205	0,247	0,289	0,331
4.	Kondygnacja	0,103	0,129	0,156	0,183	0,209
5.	Pomieszczenie przynależne	0,032	0,040	0,048	0,056	0,064
		0,660				1,340

II. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

L.P.	CECHY RYNKOWE	Nieruchomość szacowana	
		opis w aspekcie cech rynkowych	wartość współczynnika korygującego
1.	Stan techniczny kamienicy	1/2	0,221
2.	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	4/5	0,319
3.	Liczba pokoi	1/3	0,331
4.	Kondygnacja	1/3	0,209
5.	Pomieszczenie przynależne	1/2	0,064
		Razem:	1,144
Wartość rynkowa 1 m ² pow. użytkowej lokalu			17 151,87 zł
Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej		973 026 zł	Wartość przyjęta 973 000 zł



7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I UZASADNIENIE

Wartość rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Krakowie przy ulicy Topolowej 4 m 22, opisany w Księdze Wieczystej Nr KR1P/00161118/1 z przypisanym udziałem w nieruchomości wspólnej do 11/250 części opisana w Księdze Wieczystej Nr KR1P/00153343/8, według stanu i poziomu cen na datę sporządzenia niniejszej wyceny określono w wysokości:

973 000 zł

słownie: dziewięćset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych.

Uzasadnienie:

Wynik szacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny określony został na podstawie podejścia porównawczego i mieści się w zakresie cen funkcjonujących na rynku lokalnym w badanym okresie czasu. Określona wartość obrazuje poziom cen transakcyjnych na w/w prawo, która uzależniona jest od relacji popytu – podaży na lokalnym rynku oraz od sytuacji gospodarczej regionu. Analiza rynku lokalnego znajduje się w pkt. 6.3. niniejszej wyceny.

Kraków, dn. 14-02-2024 r.

sporządziła:

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółtkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 803 826 404, e-mail: aronabiuro@op.pl



8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do innego celu niż podany w opracowaniu. Nie może być kopiowany, publikowany bez zgody i wiedzy jej autora poza prowadzonym postępowaniem;
- w zakresie podatku VAT - stosownie do z art. 106e ust. 7 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r. poz. 931, ze zm.) powołanym w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 01 grudnia 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości, w przypadku egzekucji z nieruchomości (będącej w swej istocie odpłatną dostawą towarów), na etapie opisu i oszacowania należy przyjąć, że wartość sprzedaży brutto jest ustalona w operacie szacunkowym jako wartość brutto nieruchomości. Ponieważ wbrew potocznemu mniemaniu podatku VAT nie dodaje się do „wartości nieruchomości”, która jest miernikiem obiektywnym, opartym na warunkach rynkowych, lecz podstawą opodatkowania jest wartość sprzedaży brutto (należy podatek liczony jest metodą „w stu”, a nie „od sta”);
- biegła nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte lokalu mającego wpływ na jego wartość, które były niemożliwe do ustalenia podczas oględzin oraz nieujawnione w toku prowadzonych czynności biegłego.
- niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej, budowlanej, w zakresie działania/sprawności instalacji, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej nieruchomości;
- oryginał uproszczonego wypisu z EGiB został złożony do akt komorniczych z uwagi na wrażliwe dane wyodrębnionych lokali mieszkalnych nie objętych niniejszą wyceną;
- nie jest wiadome by nieruchomość była zanieczyszczona substancjami szkodliwymi dla zdrowia lub środowiska, które stosownie do obowiązujących przepisów podlegałyby usunięciu lub unieszkodliwieniu, ani nie jest wiadome, by istniały na nieruchomości zagrożenia dla zdrowia i środowiska niedopuszczalne przez obowiązujące przepisy;
- oszacowaniu podlegało prawo ujawnione w Księdze Wieczystej; W toku prowadzonych czynności nie stwierdzono i nie zgłoszono innych ewentualnych praw ograniczonych nie ujawnionych w Księdze Wieczystej, które podlegałyby wycenie i które posiadałyby wpływ na wartość przedmiotu oszacowania;
- obliczenia wartości przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel. Ewentualne drobne nieścisłości w obliczeniach są pozorne i wynikają z zaokrągleń wartości dokonanych przez arkusz;
- operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub inne istotne czynniki mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie wyżej wskazanego okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez biegłą - rzeczoznawcę majątkowego, który niniejszy operat sporządził. Z uwagi na wysoką niepewność na rynku nieruchomości spowodowanej postępującą inflacją przeprowadzone analizy w dłuższym okresie czasu mogą nie odzwierciedlać w pełni aktualnych zmieniających się procesów rynkowych.
- operat szacunkowy został wykonany w trzech oryginalnych egzemplarzach.

Operat szacunkowy zawiera 32 spiętych i ponumerowanych stron z załącznikami.

Kraków, dn. 14-02-2024 r.

sporządziła:

Załączniki:

1. Wypis z EGiB
2. Mapa ewidencyjna
3. Rzut lokalu mieszkalnego
4. Rzut piwnicy
5. Dokumentacja fotograficzna

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 803 826 404, e-mail: aronabiuro@op.pl



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA		Województwo: małopolskie Powiat: M. KRAKÓW Jednostka ewidencyjna: Śródmieście Obręb ewidencyjny: 126105_9.0050, S-50 Miejscowość: KRAKÓW (idTERYT: 0950463)					
GD-10.6642.....2398.202.9							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2024-02-12 08:52:11							
Jednostka rejestrowa gruntów: 126105_9 0050 G3 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 290/1000 Gmina lub związek międzygminny: GMINA KRAKÓW REGON: 351554353		charakter stanu władania: własność					
UDZIAŁ: 11/250 SHAIKH SAJID HASAN rodzice: MAHMOOD, ALMAS		charakter stanu władania: własność					
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
	7	TOPOLOWA 4 TOPOLOWA 4	Tereny mieszkaniowe	B	0.0710	0.0710	KR1P/00153343/8
Identyfikator działki: 126105_9.0050.7							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0710							
BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODREBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:							
Adres budynku	Rodzaj wg KST	Powierzchnia użytkowa			Pow. zabudowy budynku [m ²]	Liczba kondyg. nad/podziemnych	
		lokali wyodrębnionych [m ²]	lokali niewyodrębnionych [m ²]	pom. przyn. [m ²]			
TOPOLOWA 4	budynki mieszkalne (110)	459.06			255	4/0	
Identyfikator budynku: 126105_9.0050.7.1_BUD							
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 126105_9.0050.7							
INFORMACJE DODATKOWE: Liczba kondygnacji podziemnych wymaga weryfikacji							
TOPOLOWA 4	budynki mieszkalne (110)	326.59			231	3/1	
Identyfikator budynku: 126105_9.0050.7.2_BUD							
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 126105_9.0050.7							
ŁĄCZNIE BUD. NA WYPISIE: 2		ŁĄCZNIE NA WYPISIE:	785.65		486		

W dniu: 12.02.2024

dokument sporządzony przez: Bogdan Tuczyński

(podpis)

z up. PREZYDENTA MIASTA

Bogdan Tuczyński
Stary Inspektor
w Wydziale Ewidencji

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)



318

dr

ALEKSANDRA LUBOMIRSKIEGO

BOSACKA dr
315/1

180/15

11 16

5548400,00

7424900,00

1 180/19

180/20

180/6

7424800,00

5548400,00

179/33

180/5

14

TOPOLOWA
132TOPOLOWA dr
TOPOLOWA

TOPOLOWA

ZYGMUNTA AUGUSTA

108/2

Bi

105

m4

108/1

106/1

S

106/2

B

106/1

S

106/2

B

106/1

S

106/2

B

106/1

S

106/2

B

106/1

S

106/2

B

106/1

S

106/2

B

MAPA EWIDENCYJNA

województwo: małopolskie

powiat: M.Kraków

jedn. ewid.:

obręb:

nr działki:

sekcja: 7.125.11.08.2, 7.125.11.08.4, 7.125.11.09.1, 7.125.11.09.3

arkusz mapy w KUL:

skala: 1:1000

układ współrzędnych: 2000

stan na dzień: 12-02-2024

wykonano przez: Bogdan Tuczyński

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

PREZYDENT MIASTA
KRAKOWA

Nazwa materiału zasobu

mapa ewidencyjna

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

PREZYDENTA MIASTA

Data wykonania kopii

12-02-2024

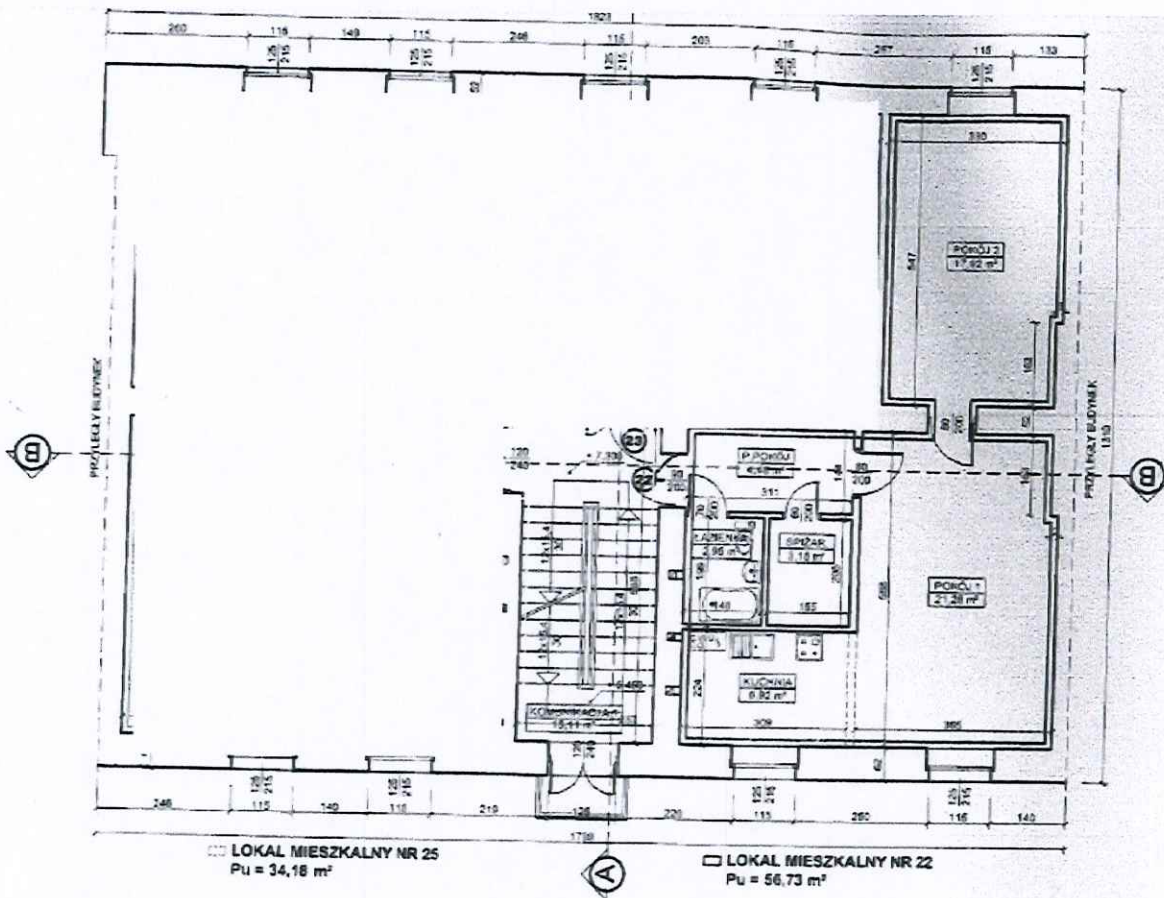
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Bogdan Tuczyński

RZUT LOKALU MIESZKALNEGO

załącznik nr 3

Lokal mieszkalny – Kraków, ul. Topolowa 4 m 22



- powierzchnia wspólna budynku

Wysokość wszystkich pomieszczeń
na kondygnacji wynosi $H = 3,30$ m

Wszystkie lokale wydzielone są trwałymi ścianami
oraz posiadają dostęp bezpośredni z części
wspólnej budynku.

Potwierdza się zgodność przedmiotowej
inventaryzacji ze stanem faktycznym
na dzień: 30.09.2015

Władysław Niemiec
UPR. 279/75/KT
BUDOWLANI
ARCHITECTURA

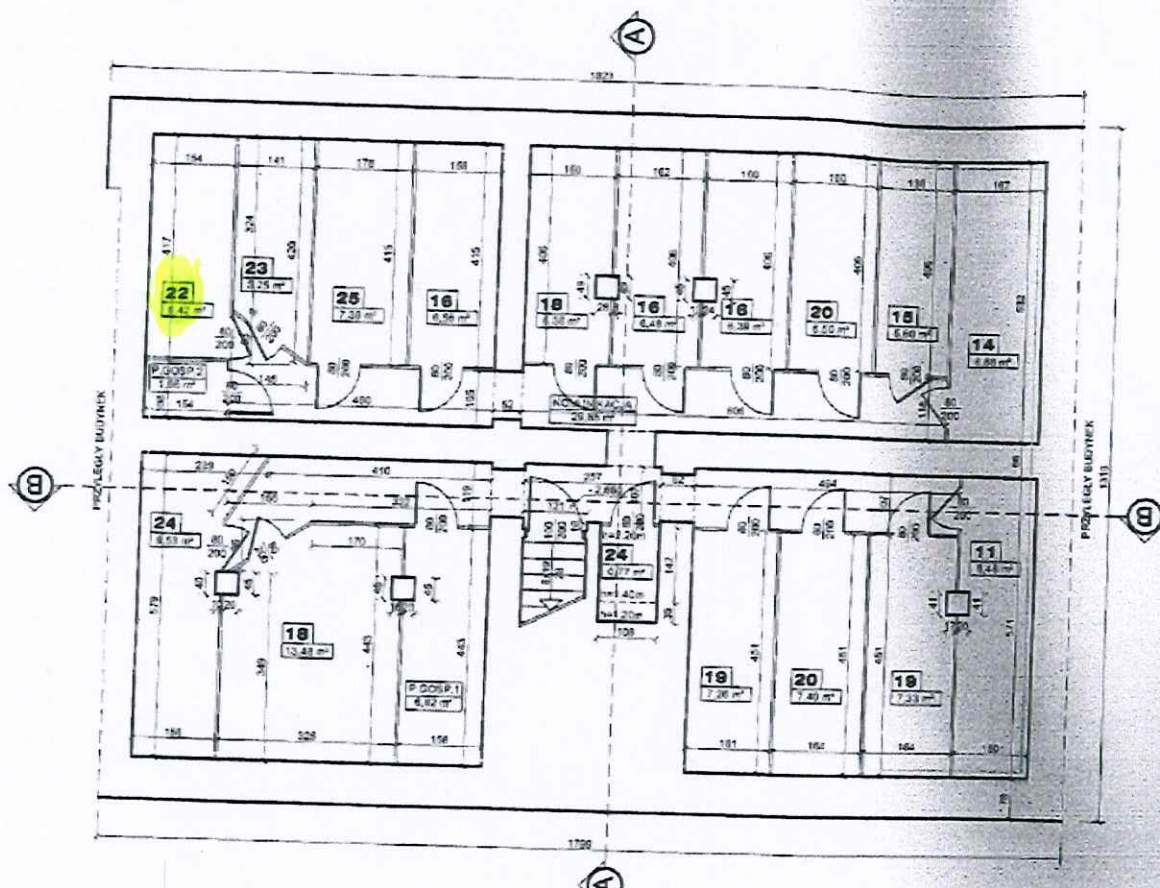
Temat:	INWENTARYZACJA - OZN. SAMODZIELNYCH LOKALI	
Treść:	RZUT 2 PIĘTRA	
Adres budynku:	KRAKÓW, ul. Topolowa 4 - oficyna	
Wykonawca:	"DEKA" 43-400 Cieszyn, ul. Pułcowska 50A	
Opracował:	inż. Marcin Niemiec	SKALA: 1:100
Autor opracowania:	inż. Władysław Niemiec UPR. 279/75/KT	NR RYS. 12 WRZESIEŃ 2015



RZUT PIWNICY

załącznik nr 4

Lokal mieszkalny – Kraków, ul. Topolowa 4 m 22



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 5

Strona 1/7

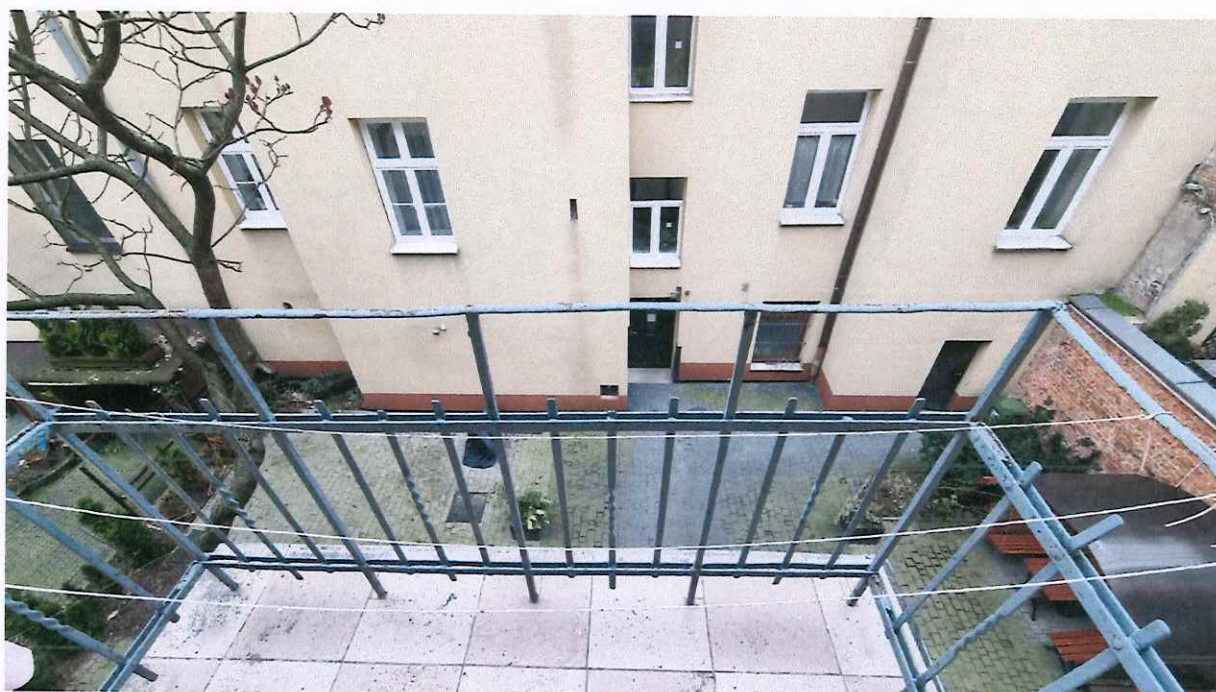
Lokal mieszkalny – Kraków, ul. Topolowa 4 m 22



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 5
Strona 2/7

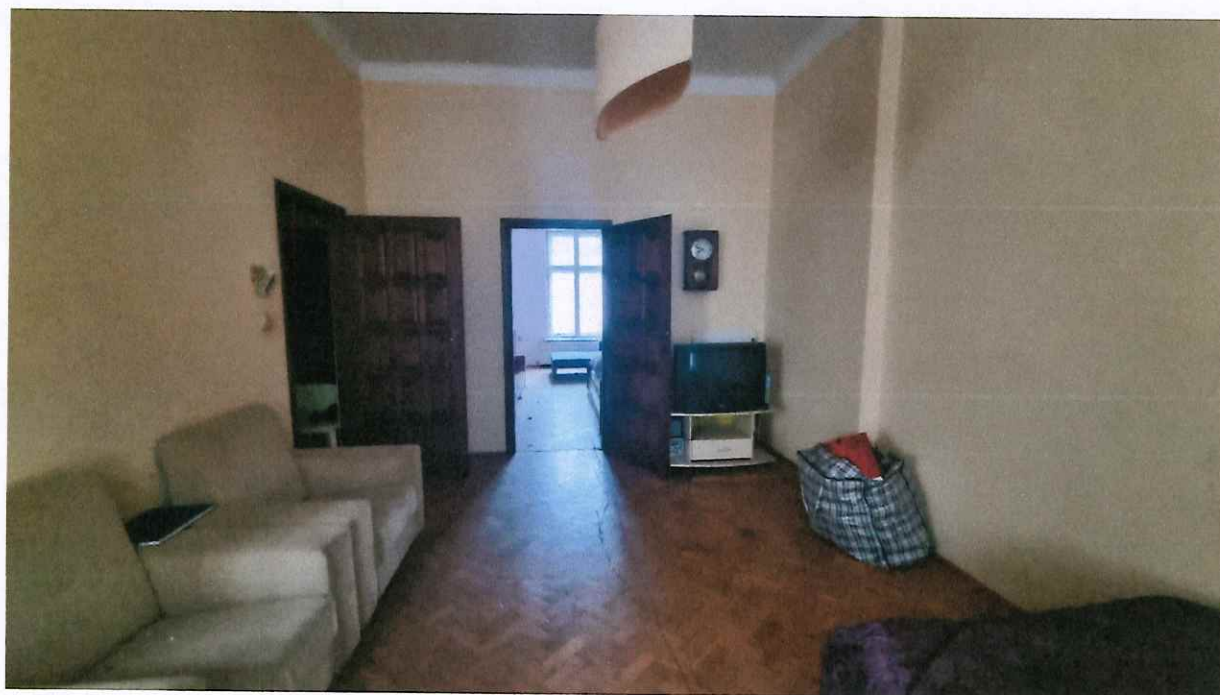
Lokal mieszkalny – Kraków, ul. Topolowa 4 m 22



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 5
Strona 3/7

Lokal mieszkalny – Kraków, ul. Topolowa 4 m 22



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 5
Strona 4/7

Lokal mieszkalny – Kraków, ul. Topolowa 4 m 22



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 5
Strona 5/7

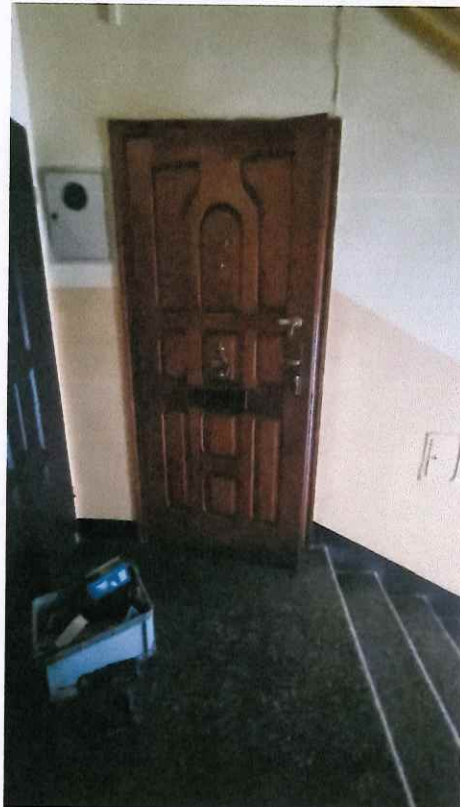
Lokal mieszkalny – Kraków, ul. Topolowa 4 m 22



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 5
Strona 6/7

Lokal mieszkalny – Kraków, ul. Topolowa 4 m 22



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 5

Strona 7/7

Lokal mieszkalny – Kraków, ul. Topolowa 4 m 22

