

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość udziału 1/2 cz. w nieruchomości położonej przy ul. Źródlanej 12 w Krakowie, objętej KR1P/00135476/7

sygn. akt. GKm 66/22

Cel: określenie wartości udziału 1/2 cz. w nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber- Kielkowicz.

Perspektywa:



Autor operatu:

Lokalizacja:



Kraków, dnia 8 stycznia 2024 r.

RAPORT Z WYCENY

Określenie nieruchomości: Nieruchomość położona przy ul. Źródlanej 12 w Krakowie, obręb 28, jedn. ewid. Podgórze. Nieruchomość składa się z działki nr 392/1 o pow. 3a77m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00135476/7

Cel wyceny: Określenie wartości udziału 1/2 cz. w nieruchomości stanowiącej działkę nr 392/1 zabudowaną budynkiem mieszkalnym dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber - Kielkowicz (sygn. akt GKm 66/22).

Wartość udziału 1/2 cz. w prawie własności działki nr 392/1 zabudowanej budynkiem mieszkalnym, przy ul. Źródlanej 12, wynosi:

790.000 zł

Słownie: siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych

Data określenia wartości: 8.01.2024 r.

Data sporządzenia operatu: 8.01.2024 r.

Podpis Rzeczoznawcy Majątkowego:

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.	4
2. ZAKRES OPRACOWANIA.	4
3. CEL OPRACOWANIA.	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA.	4
5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.	5
6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.	5
7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.	11
8. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.	11
9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.	19
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	20
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.	22
12. WNIOSKI I WYNIK WYCENY.	30

Klauzule i ustalenia dodatkowe

1. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte: prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej lub technicznej oraz za ewentualne błędy w dokumentacji.
2. Oznaczenie nieruchomości przyjęto zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.
3. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia ostrzeżeń w dziale III KW i wpisów w dziale IV KW (hipoteka nie wpływa na wartość nieruchomości) oraz żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych.
4. Operat nie może być wykorzystywany do innych celów niż ustalonych powyżej. Biegły nie bierze odpowiedzialności za wykorzystanie operatu do innych celów.
5. Operat nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Przyjęta ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej, ani stanu konstrukcyjnego budynku
6. Zakłada się że budynek nie pozostaje w sprzeczności z przepisami regulującymi jego posadowienie i parametry. W przypadku innego stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości niniejsza opinia wymaga aktualizacji.
7. Wszelkie oceny i opinie zawarte w operacie sformułowane zostały wyłącznie na potrzeby wyceny i nie stanowią opinii technicznych i prawnych, nie są też wiążące dla właściciela
8. Operat nie może być opublikowany w całości lub w części bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość stanowiąca działkę nr 392/1 o pow. 3a77m2, zabudowana domem jednorodzinny nr 12 wraz z przyległościami, przy ulicy Źródlanej w Krakowie, obręb 28, jednostka ewidencyjna Podgórze.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest **Księgą Wieczystą nr KR1P/00135476/7** prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.

2. Zakres opracowania.

Zakres wyceny w odniesieniu do nieruchomości obejmuje:

- Udział dłużnika wynoszący 1/2 cz. w prawie własności działki nr 392/1 o powierzchni 3a77m2, obr. 28, jedn. ewid. Podgórze wraz z położonym na niej budynkiem mieszkalnym nr 12 i przyległościami.

wg stanu na dzień wizji lokalnej

3. Cel opracowania.

Określenie wartości udziału 1/2 cz. w nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber- Kielkowicz.

4. Podstawa opracowania.

4.1. PODSTAWA FORMALNA.

1. Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber- Kielkowicz z dnia 30-10-2023, sygn. akt GKm 66/22.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
5. Rozporządzenie z dnia 5 sierpnia 2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.
6. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968r. w sprawie czynności komorników (w tej części w jakiej podstawę jego wydania stanowią nadal obowiązujące przepisy KPC)
7. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
8. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

1. Oględziny nieruchomości szacowanej przeprowadzone przez biegłego.
2. Badanie księgi wieczystej Nr KR1P/00135476/7.
3. Wypis z rejestru gruntów dot. szacowanej działki wraz z kopią mapy ewidencyjnej.
4. Badanie stanu planistycznego dla przedmiotowej nieruchomości.
5. Dokumentacja fotograficzna.
6. Strona internetowa <https://maps.google.pl>
7. Strona internetowa <http://msip.um.krakow.pl/>
8. Strona internetowa <http://www.bip.krakow.pl>
9. Strona internetowa <http://mapy.geoportal.gov.pl>
10. Dane rynkowe z aktów notarialnych, umów najmu i innych umów cywilnoprawnych, baz danych, biur pośrednictwa, informacji uzyskanych z urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości.
11. Analizy, opracowania oraz informacje branżowe dotyczące rynku nieruchomości.

5. Daty dotyczące wyceny.

1. Data sporządzenia operatu:	08.01.2024 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	08.01.2024 r.
3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	15.12.2023 r.
4. Data dokonania oględzin:	15.12.2023 r.
5. Data stanu prawnego przedmiotu wyceny:	30.12.2023 r.

6. Stan prawno - ewidencyjny nieruchomości.

6.1. STAN WG KSIĘGI WIECZYTEJ.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest KR1P/00135476/7

Nieruchomość gruntowa

Dział I O: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	392/1		
Obręb ewidencyjny (numer)	28		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE
Ulica	OS. ŁANOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00089960 / , 0,0377 HA		
Obszar całej nieruchomości	0,0377 HA		

Budynki			
Lp. 1.	---		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	ŻRÓDLANA 12		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MIESZKALNY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1.		/ 00089960 /

Dział I-SP: „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”

Brak wpisów.

Dział II: „WŁASNOŚĆ”

Właściciele				
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 2	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	RYSZARD CZARNIAK, WIESŁAW, ALICJA, 49092601290			
Lp. 2.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 4	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	SYLWIA IWONA TAŁACH KUBAS, GERARD, JADWIGA, 74120902421			
Lp. 3.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 / 4	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PRZEMYSŁAW MARIUSZ TAŁACH, GERARD, JADWIGA, 84092104978			

Dział III: „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Lp. 1.	---	
Numer wpisu	2	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NA UDZIALE RYSZARDA CZARNIAKA WYNOŚCZYM 1/2 CZĘŚĆ - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ Z DNIA 12-03-2010 W SPRAWIE IV GNC UPR 767/10 - NA RZECZ SAINT GOBAIN DYSTRYBUCJA BUDOWLANA SP. Z O.O. WE WROCŁAWIU	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SAINT GOBAIN DYSTRYBUCJA BUDOWLANA SP. Z O.O., WROCŁAW
Lp. 2.	---	
Numer wpisu	3	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI CELEM WYEGZEKOWANIA OD RYSZARDA CZARNIAKA NALEŻNOŚCI OBJĘTEJ TYTUŁEM WYKONAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA - ŚRÓDMIEŚCIA Z DNIA 10-08-2009 W SPRAWIE V GNC 3837/09/S.	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ 1/2 CZ.RYSZARDA CZARNIAKA.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	FPUH CEMENTEX SP. J. S.KURLIT, K.KURLIT, KRAKÓW
Lp. 3.	---	
Numer wpisu	4	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI CELEM WYEGZEKOWANIA OD RYSZARDA CZARNIAKA NALEŻNOŚCI OBJĘTEJ TYTUŁEM WYKONAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W KROŚNIE WYDZIAŁ V GOSPODARCZY Z DNIA 07-01-2010 W SPRAWIE V GNC 8/10.	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ 1/2 CZ.RYSZARDA CZARNIAKA.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	POLSKI SERWIS PŁYNÓW WIERTNICZYCH SP. Z O.O W KROŚNIE, KROSNO
Lp. 4.	---	
Numer wpisu	5	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI CELEM WYEGZEKOWANIA OD RYSZARDA CZARNIAKA NALEŻNOŚCI OBJĘTEJ TYTUŁEM WYKONAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA - ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE Z DNIA 18-02-2010 W SPRAWIE V GNC 7208/09/S.	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ 1/2 CZ.RYSZARDA CZARNIAKA.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	BIKO SP. Z O.O
Lp. 5.	---	
Numer wpisu	6	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO O SYGN. AKT V KM 192/12, PROWADZONEGO NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: BTE BANKU Z DNIA 11-01-2011 W SPRAWIE NR 9866027/2011 Z WNIOSKU WIERZycIELA: RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: CZARNIAK RYSZARD	
Przedmiot wykonywania	DOT. UDZIAŁU NR 2 WYNOŚCZĄCEGO 1/2 CZĘŚCI	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A., WARSZAWA
Lp. 6.	---	
Numer wpisu	7	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO O SYGN. AKT V KM 193/12, PROWADZONEGO NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: BTE BANKU Z DNIA 06-05-2011 W SPRAWIE NR 3452808/2011 Z WNIOSKU WIERZycIELA: RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: CZARNIAK RYSZARD	
Przedmiot wykonywania	DOT. UDZIAŁU NR 2 WYNOŚCZĄCEGO 1/2 CZĘŚCI	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A., WARSZAWA

Lp. 7.	---	
Numer wpisu	8	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO O SYGN. AKT V KM 238/12, PROWADZONEGO NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE Z DNIA 23-08-2010 W SPRAWIE IX GNC 774/10 Z WNIOSKU WIERZycIELA: PRZEDSIĘBIORSTWO CERAMICZNE BIEGONICE SKŁADY SP. Z O.O. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: CZARNAK RYSZARD	
Przedmiot wykonywania	DOT. UDZIAŁU NR 2 WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	PRZEDSIĘBIORSTWO CERAMICZNE BIEGONICE SKŁADY SP. Z O.O., NOWY SĄCZ
Lp. 8.	---	
Numer wpisu	11	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO O SYGN. AKT V KM 2061/12, PROWADZONEGO NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA-ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE Z DNIA 19-10-2011 W SPRAWIE V GNC 6117/11/S PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI RYSZARDOWI CZARNAKOWI Z WNIOSKU NIŻEJ WSKAZANEGO WIERZycIELA	
Przedmiot wykonywania	DOT. UDZIAŁU NR 2 WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	BOGDAN KOŁODZIEJ
Lp. 9.	---	
Numer wpisu	12	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO O SYGN. AKT V KM 2279/12, PROWADZONEGO NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE Z DNIA 18-11-2011 W SPRAWIE I NC 8988/11/P PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI RYSZARDOWI CZARNAKOWI Z WNIOSKU NIŻEJ WSKAZANEGO WIERZycIELA	
Przedmiot wykonywania	DOT. UDZIAŁU NR 2 WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	JAN ZAŁUSKI
Lp. 10.	---	
Numer wpisu	13	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO O SYGN. AKT V KM 2474/12, PROWADZONEGO NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA-ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE Z DNIA 26-11-2010 W SPRAWIE V GNC 4205/10/S PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI RYSZARDOWI CZARNAKOWI Z WNIOSKU NIŻEJ WSKAZANEGO WIERZycIELA	
Przedmiot wykonywania	DOT. UDZIAŁU NR 2 WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BUDERUS TECHNIKA GRZEWCZA SP. Z O.O., TARNOWO PODGÓRNE
Lp. 11.	---	
Numer wpisu	14	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO O SYGN. AKT V KM 2493/12, PROWADZONEGO NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROKU ZAOCZNEGO SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA-ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE Z DNIA 07-09-2011 W SPRAWIE V GCUPR 999/11/S PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI RYSZARDOWI CZARNAKOWI Z WNIOSKU NIŻEJ WSKAZANEGO WIERZycIELA	
Przedmiot wykonywania	DOT. UDZIAŁU NR 2 WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI S.A., KRAKÓW
Lp. 12.	---	
Numer wpisu	21	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZECIWKO PRAWU WSPÓŁWŁASNOŚCI JADWIGI KRZESZOWSKIEJ-CZARNAK WOBEC NIEUJAWNIECIA AKTU POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP A NR 2368/2019Z DNIA 09-08-2019 R. NA RZECZ NIŻEJ WYMIENIONYCH:	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	SYLWIA IWONA TAŁACH KUBAS, GERARD, JADWIGA, 74120902421
	Lp. 2.	PRZEMYSŁAW MARIUSZ TAŁACH, GERARD, JADWIGA, 84092104978

Lp. 13.	---		
Numer wpisu	22		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 66/22 Z WNIOSKU WIERZYCIELA MERITUM CONSULTING SP. Z O.O. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI CZARNIAK RYSZARD, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA ŚRÓDMIEŚCIA Z DNIA 18.02.2010, SYGN. AKT V GNC 7208/09/S		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 2		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	MERITUM CONSULTING SP. Z O.O., KRAKÓW, 356731498, 0000174074	

Dział IV: „HIPOTEKA”

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	9		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	71957,13 (SIEDEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET PIĘĆDZIESIĄT SIEDEM 13/100) ZŁ		
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY	
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	TADEUSZ MASTALERZ, 54011706152	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	10		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	213000,00 (DWIEŚCIE TRZYNAŚCIE TYSIĘCY) ZŁ		
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 14,25		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY BANKU, UMOWY LINII KREDYTOWEJ PLUS NR BL37636/2008 Z DNIA 21-06-2008.	
Termin zapłaty	2015-08-17		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO W PODRUBRYKACH NR 4.4.4.1-4.4.4.3.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, WARSZAWA, 221596987	
Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	11		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	123887,25 (STO DWADZIEŚCIA TRZY TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT SIEDEM 25/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT V GNC 7208/09/S WYDANYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE WYDZIAŁ V GOSPODARCZY Z 18.02.2010R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	MERITUM CONSULTING SPÓŁKA Z O.O., KRAKÓW, 00000035673149	
Lp. 4.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	12		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	11424,57 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA CZTERY 57/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJ. DECYZJĄ NR 1804411DZP-DK12/0376 TYTUŁEM ZALEGŁOŚCI NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ WRAZ Z ODSETKAMI NA FUS, FUZ I FP ZA OKRES 07.2010-03.2011	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE INSPEKTORAT KRAKÓW ŁAGIEWNIKI, WARSZAWA, 0000177560000	

Lp. 5.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	13		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	102046,27 (STO DWA TYŚIĄCE CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ 27/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJ. DECYZJĄ NR 1804411DZP-DZ12/0342 TYTUŁEM ZALEGŁOŚCI NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ WRAZ Z ODSETKAMI NA FUS, FUZ I FP ZA OKRES 11.2008-12.2011
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE INSPEKTORAT KRAKÓW ŁAGIEWNIKI, WARSZAWA, 00001775600000	
Lp. 6.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	14		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	27624,81 (DWADZIEŚCIA SIEDEM TYŚIĘCY SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA CZTERY 81/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJ. NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 18.11.2011R. SYGN. AKT I NC 8988/11/P WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	JAN ZAŁUSKI, 59021004119	
Lp. 7.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	15		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	5514,54 (PIĘĆ TYŚIĘCY PIĘĆSET CZTERNAŚCIE 54/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, KOSZTY PROCESU, KOSZTY WYDANIA DAJSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO, KWOTA PRZYSZŁYCH ODSETEK USTAWOWYCH LICZONYCH ZGODNIE Z ART. 110(1) U.K.W.H.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	SAINT-GOBAIN POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, DĄBROWA GÓRNICZA, 014904535, 0000124376	
Lp. 8.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	16		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	99623,89 (DZIEWIĘDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYŚIĘCY SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA TRZY 89/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI I KOSZTAMI POSTĘPOWANIA POWIĘKSZONA O 50% NA PODSTAWIE ART. 110(1) USTAWY Z DN. 6.07.1982 R. O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	OPEN FINANCE WIERZYTELNOŚCI DETALICZNYCH NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 146968702	
Lp. 9.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	17		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	20644,33 (DWADZIEŚCIA TYŚIĘCY SZEŚĆSET CZTERDZIEŚCI CZTERY 33/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ZWROT KOSZTÓW PROCESU, ODSETKI
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	LEXUS SG SP. Z O.O., KIELCE, 290485343	

6.2. STAN WG WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW

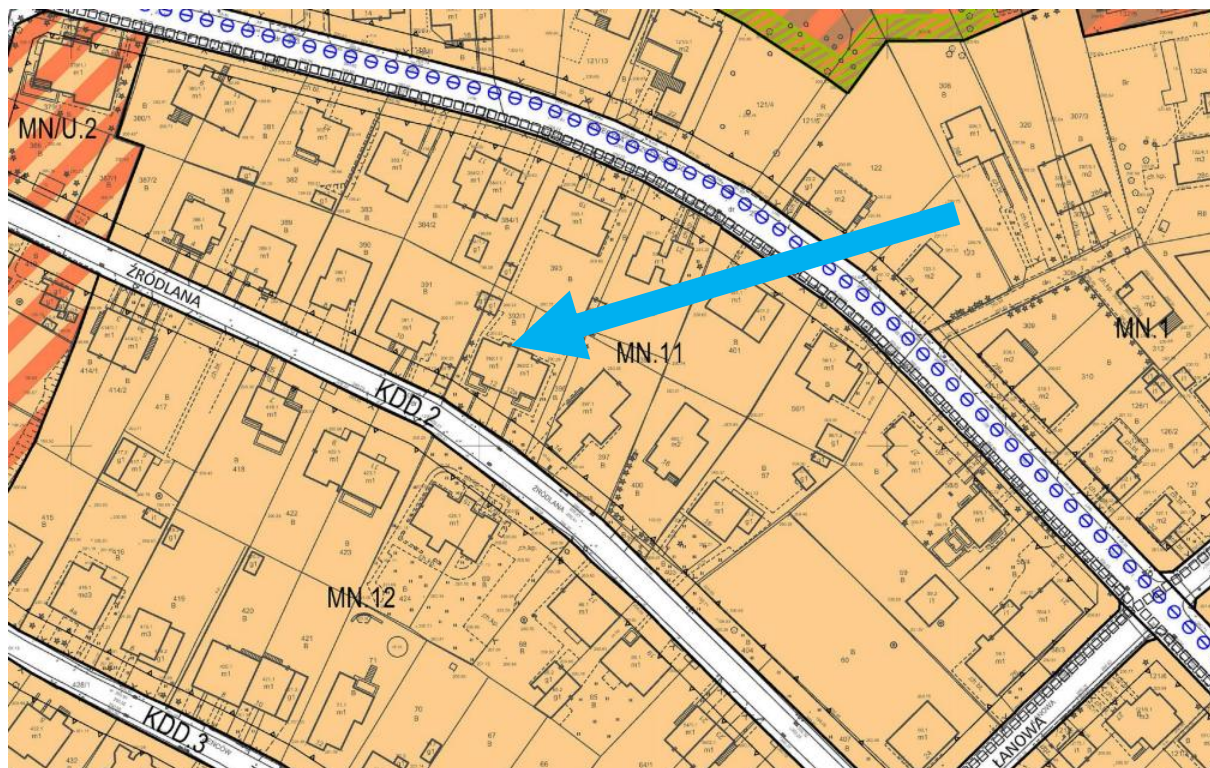
Województwo:	Małopolskie					
Powiat:	M. Kraków					
Miejscowość	Kraków					
Jednostka ewidencyjna:	Podgórze					
Obręb ewidencyjny:	P-28					
Właściciele:	Udział 1/2 - Czarniak Ryszard Udział 1/4 – Tałach Przemysław Mariusz Udział 1/4 – Tałach – Kubas Sylwia Iwona					
nr działki	Położenie	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia klasoużytku	Powierzchnia działki	nr KW
392/1	Źródlana 12	Tereny mieszkaniowe	B	0,0377 ha	0,0377 ha	KR1P/00135476/7

Poniżej zaznaczony fragment mapy ewidencyjnej dotyczący przedmiotowej nieruchomości:



7. Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Przedmiotowa działka nr 392/1 podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn „Bagry”: (**UCHWAŁA NR XXXII/812/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "BAGRY"** - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 30 grudnia 2019 r., poz. 9942.)



Źródło: <http://planowanie.um.krakow.pl>

Wg wskazań planu działka znajduje się w terenie oznaczonym symbolem:
MN.11 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

8. Stan techniczno - użytkowy nieruchomości.

8.1. DZIAŁKA NR 392/1

Lokalizacja: Przedmiotowa nieruchomość położona jest w przy ul. Źródlanej 12, obręb 28, jedn. ewid. Podgórze w Krakowie

Charakterystyka: Działka nr 392/1 o kształcie regularnym zbliżonym do prostokąta, posiada dostęp do drogi o nawierzchni utwardzonej.

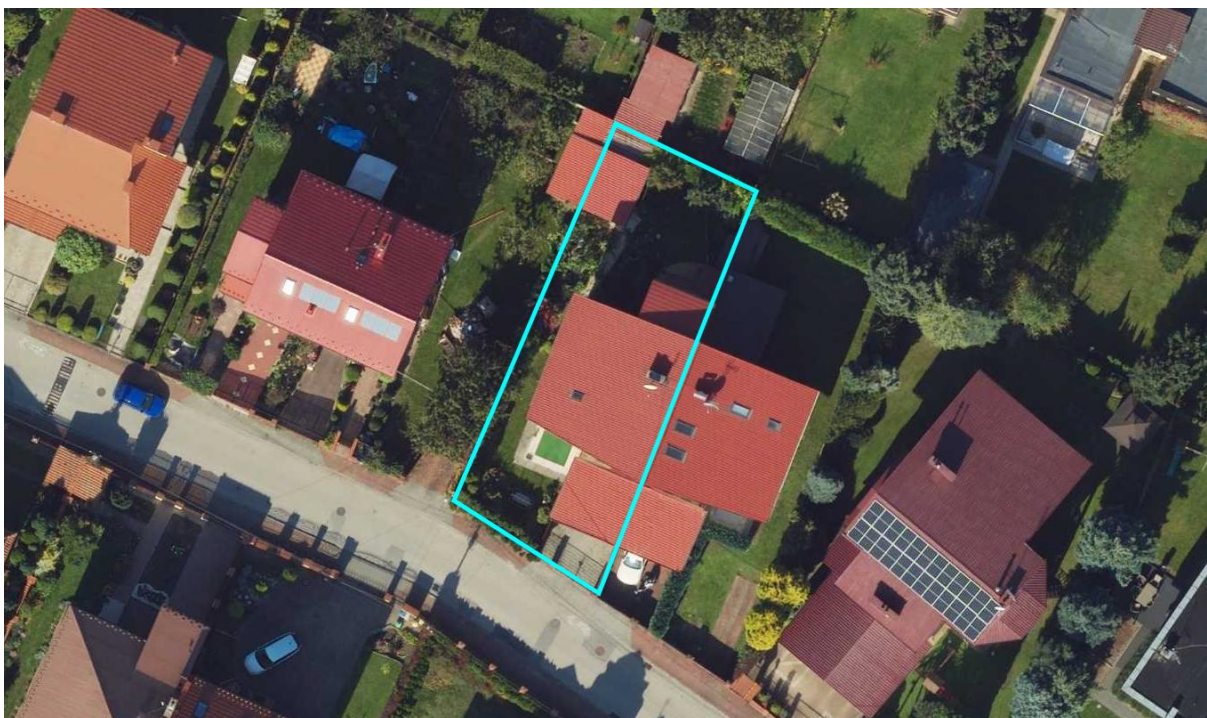
Na działce położone są:

- budynek mieszkalny jednorodzinny o nadanym numerze porządkowym 12
- budynek gospodarczy o pow. zabud. 14 m², kuchnia ogrodowa zadaszona wiatą, wiatą na meble ogrodowe oraz oczko wodne w części ogrodowej działki
- wiatą samochodowa na podjeździe w części frontowej działki
- utwardzone tarasy na frontowej i tylnej części działki, utwardzone dojścia do budynku gospodarczego, furtki, utwardzony podjazd

Sąsiedztwo i otoczenie:

W bezpośrednim w sąsiedztwie: działki prywatne zabudowane domami jednorodzinnymi, ośrodek pomocy CARITAS,

W okolicy znajdują się również: tereny zielone, w tym Zalew Bagry, nowoczesne budynki wielorodzinne, szkoła podstawowa, dom pomocy społecznej, pawilony handlowe

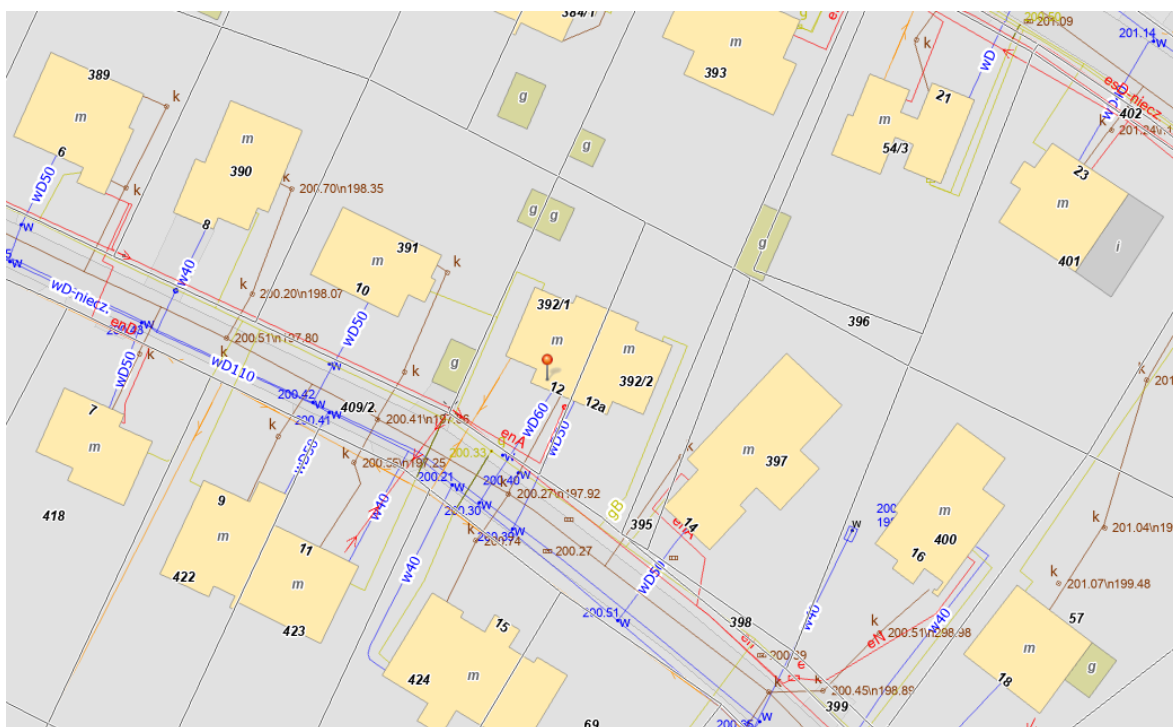


Dojazd i dostęp komunikacyjny:

- Ulica Źródłana, którą odbywa się dojazd do nieruchomości jest drogą gminną (utwardzona jest nawierzchnią asfaltową).
- Komunikacja zbiorowa - w odległości ok. 300m znajduje się przystanek autobusowej komunikacji miejskiej ŁANOWA przy ul. Rzebika.

Uzbrojenie (w działce lub bezpośrednim sąsiedztwie):

Sieć energetyczna, Sieć wodociągowa, Sieć gazowa, Sieć kanalizacyjna, Sieć teletechniczna



8.2. BUDYNEK MIESZKALNY POSADOWIONY NA DZIAŁCE NR 392/1

Charakterystyka ogólna budynku: Budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, piętrowy z poddaszem użytkowym. Budynek wzniesiony w 1986 roku, nadbudowany w 1999 roku. Ściany murowane. Dach kryty blachączerwą. Obiekt ocieplony, posiada wykończoną elewację.

Nie figuruje w rejestrze zabytków.

Instalacje: elektryczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. i c.w.u. z własnego pieca gazowego, teletechniczna. Wentylacja grawitacyjna. Budynek ogrzewany za pomocą grzejników panelowych.

Standard użytkowy i stan techniczny: W świetle ogólnych oględzin stan techniczny budynku nie budzi zastrzeżeń. Budynek w dobrym stanie technicznym. Pojedyncze rysy na tynku przy nadprożu łukowym na parterze budynku, oraz zacieki przy wyłazie dachowym na poddaszu. Standard użytkowy obniżony z uwagi na komunikację (częściowa amfilada).

PARAMETRY BUDYNKU.

Powierzchnia zabudowy: **92 m²**

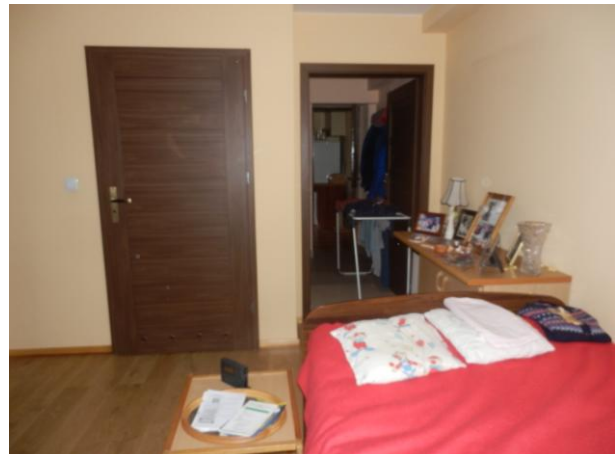
Powierzchnia użytkowa (zgodnie z aktualnym projektem – sprawdzone pomiarami kontrolnymi) **200,5m²**

FOTOGRAFIE ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI





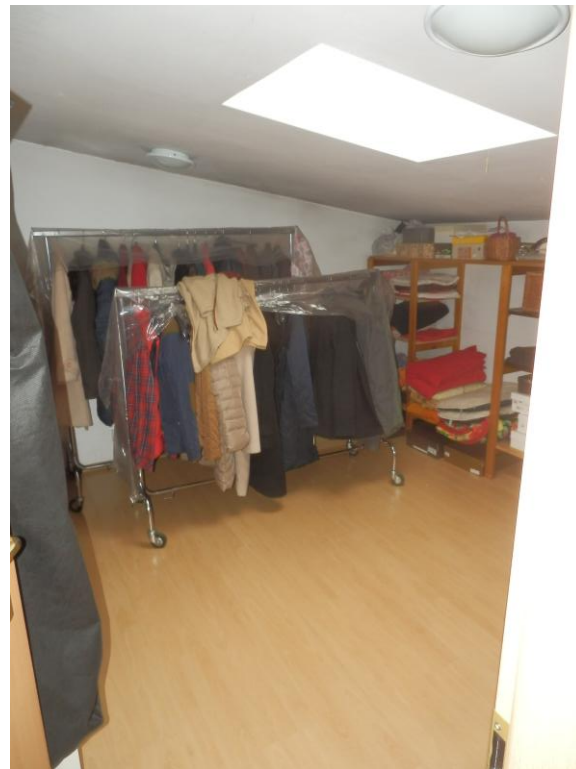
FOTOGRAFIE WNĘTRZA BUDYNKU











CHARAKTERYSTYKA POMIESZCZEŃ.

Parter

Posadzki: w wiatrołapie kamienne płytki, w łazience, kotłowni, kuchni, jadalni, spiżarni i na korytarzu gress, w salonie drewno.

Ściany: w łazience flizowane, w kotłowni i w kuchni częściowo flizowane, w pozostałych pomieszczeniach malowane farbą emulsyjną.

Sufity: malowane farbą emulsyjną, w łazience i w pokoju sufity podwieszane.

W łazience zainstalowana muszla ustępowa na stelażu podtynkowym, umywalka oraz prysznic z odpływem liniowym (bez kabiny). W kotłowni zainstalowany dwufunkcyjny piec gazowy oraz zlew gospodarczy. W kuchni zainstalowane płyta grzewcza z okapem, piekarnik elektryczny, zmywarka oraz zlewozmywak.

Piętro

Posadzki: schody na piętro wykończone drewnem, w łazience, na tarasie oraz pod schodami na poddasze gress, w pozostałych pomieszczeniach parkiet.

Ściany: w łazience flizowane, w pozostałych pomieszczeniach malowane farbą emulsyjną.

Sufity: na korytarzu sufit wykończony boazerią, w pozostałych pomieszczeniach malowane farbą emulsyjną.

W łazience zainstalowane muszla ustępowa oraz bidet na stelażach podtynkowych, kabina prysznicowa oraz umywalka.

Poddasze

Posadzki: schody na poddasze drewniane, w łazience gress, w pozostałych pomieszczeniach panele

Ściany: w łazience flizowane do wys. ok. 2 m. dalej malowane farbą emulsyjną.

Sufity: malowane farbą emulsyjną, podwieszane.

W łazience zainstalowana muszla ustępowa kompaktowa, umywalka, zabudowana wanna narożna oraz kabina prysznicowa.

9. Przedstawienie sposobu wyceny.

9.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY Z UZASADNIENIEM.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze**, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Wybór metody wyceny poprzedzony został analizą bazy danych o transakcjach nieruchomości. Wykorzystana do wyceny baza danych obejmuje między innymi informacje o wszystkich transakcjach nieruchomości na terenie miasta Krakowa. Analiza bazy danych pozwoliła na wyłonienie transakcji nieruchomości podobnych do wycenianej.

Liczba transakcji nieruchomości podobnych jest wystarczająca dla zastosowania metody porównywania parami, w związku z tym do określenia wartości rynkowej nieruchomości po analizie lokalnego rynku nieruchomości zastosowano tę metodę.

9.2. OPIS METODY I SCHEMAT POSTĘPOWANIA.

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym polega na porównywaniu cech nieruchomości wycenianych, mających wpływ na wartość, z cechami innych nieruchomości podobnych, których ceny rynkowe są znane. Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy wpływające na te ceny, a 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.

Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomości 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 dokonał oceny przydatności cen zawartych w tych umowach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania do wyceny.

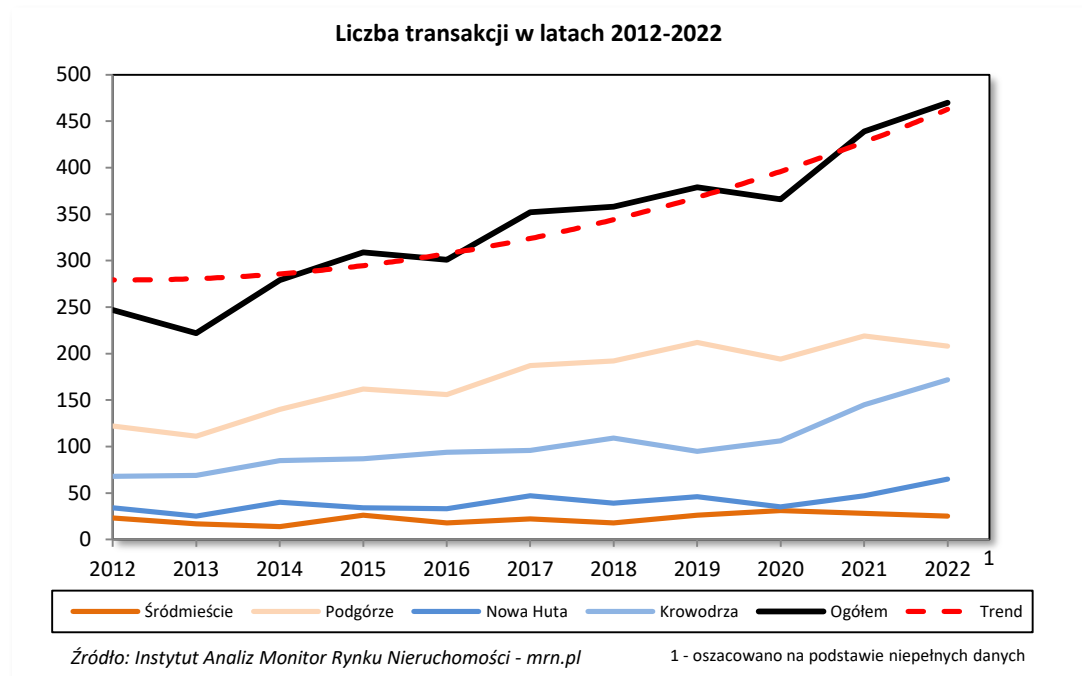
Wartość Rynkowa zgodnie z definicją zawartą w art. 151 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami:
Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym,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

10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

[Analiza Władysława Egnera z Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl](#)

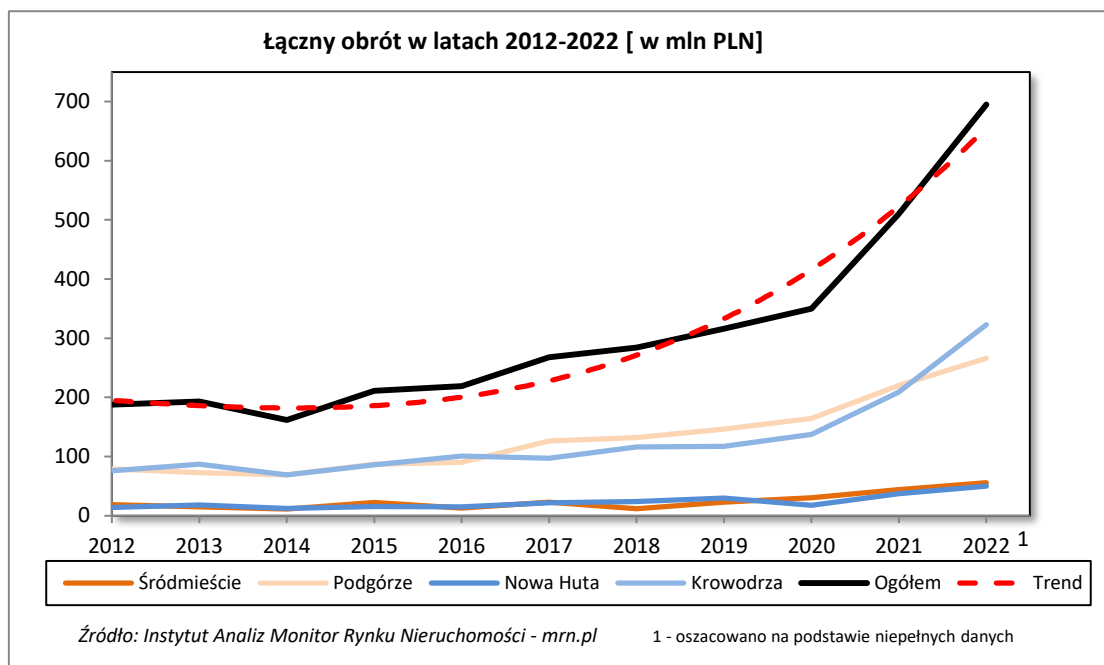
Na rynku wtórnym domów jednorodzinnych w Krakowie, tendencja wzrostowa utrzymuje się, chociaż w stosunku do roku 2021 widać nieznaczne osłabienie tempa wzrostu liczby zawieranych transakcji. Tradycyjnie najwięcej sprzedaży notuje się w dzielnicach Podgórze i Krowodrza, gdzie łączna ich liczba stanowi ponad 80 % transakcji z całego miasta.

Na przestrzeni ostatnich kilku lat, jedynie lockdown w roku 2020, spowodował, że zawarto mniej transakcji (o kilka procent). W ostatnich dwóch latach liczba transakcji rośnie.



W zakresie wielkości obrotu, wysokie tempo wzrostu nie uległo obniżeniu w stosunku do 2021 r. W powiązaniu z nieco niższym tempem wzrostu liczby transakcji świadczy to o zdecydowanym wzroście cen. W roku 2022 r. łączny obrót zdecydowanie przekroczył ponad 600 mln zł.

Wnioski jakie płyną z analizy liczby transakcji i wielkości obrotu wskazują na wzrost cen domów, co ilustruje poniższy wykres. W dwóch najdroższych dzielnicach, Śródmieściu i Krowodrzy, średnie ceny domów przebiły pułap 2 mln zł. W pozostałych dwóch dzielnicach, Podgórze i Nowej Hucie średnie ceny plasują się powyżej 1 mln zł.



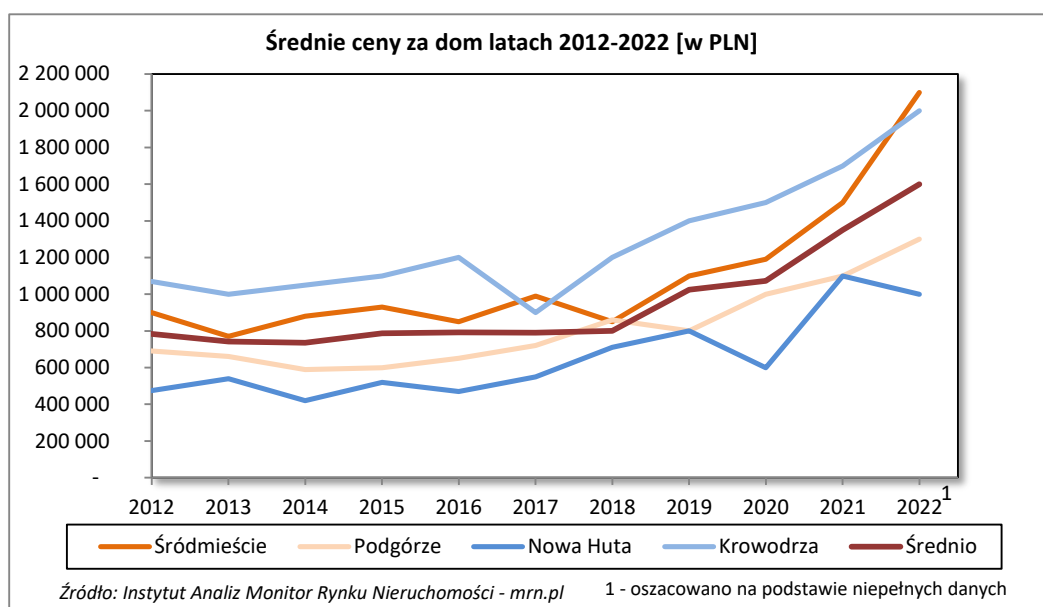
W Krowodrzy zanotowano rekordową sprzedaż budynku za nieco ponad 6 mln zł. W tej dzielnicy, w przedziale cenowym, 3 – 5 mln zł zanotowano 7 transakcji.

W Śródmieściu zanotowano jedną transakcję z ceną powyżej 4 mln zł oraz jedynie 3 transakcje z przedziału 2 – 4 mln zł. Jednak należy pamiętać, że w tej dzielnicy zdecydowanie przeważa zabudowa wielorodzinna z przewagą zabudowy zwartej, więc transakcji typowymi budynkami jednorodzinnych nie notuje się wiele.

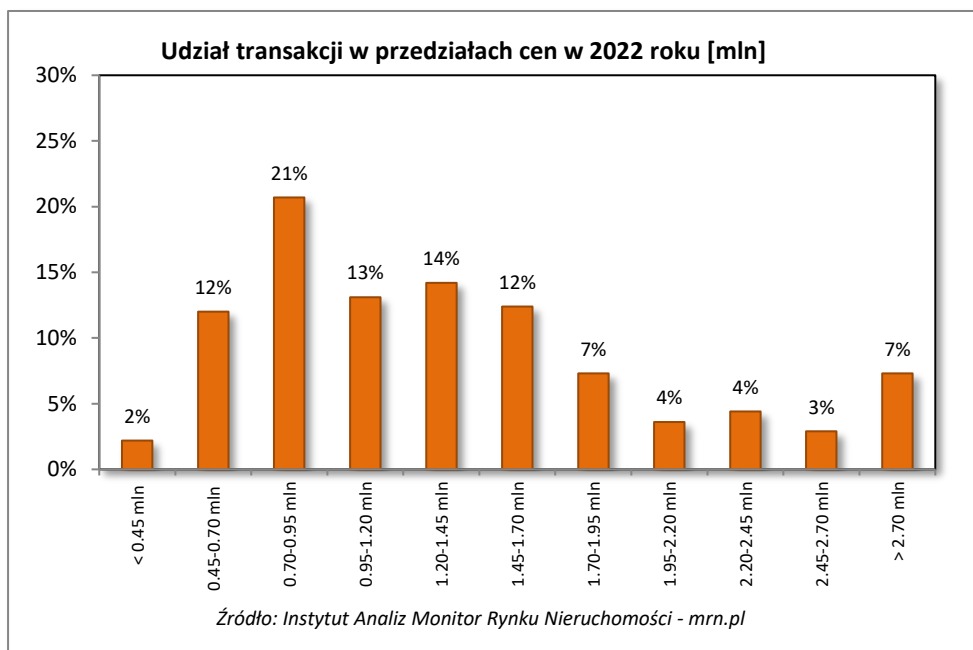
W Podgórzu, które jest dzielnicą, w której występuje najwięcej sprzedaży, zanotowano 12 transakcji z ceną powyżej 2 mln zł, lecz bez spektakularnych transakcji.

W Nowej Hucie nie sprzedano żadnego domu z ceną powyżej 2 mln zł. Jest to zdecydowanie najtańsza dzielnica.

Średnie tempo wzrostu cen utrzymuje się, jednak wobec wysokiego poziomu inflacji, w porównaniu z poprzednimi latami realnie pozostaje na niższym poziomie.



W roku 2022 najwięcej transakcji było zawieranych w przedziale cenowym 0.7-0.95 mln zł. W stosunku do roku 2021 r. nowym zjawiskiem jest pojawienie się lokalnego maksimum w przedziale 1.2-1.5 mln zł. Obserwuje się również coraz wyraźniejsze wyodrębnianie się segmentu sprzedaży domów bardzo drogiej (powyżej 2.7 mln zł) – stanowią one już 7% rynku, czyli o 2 % więcej niż w roku 2021.



Wnioski

W roku 2022, na rynku wtórnym domów jednorodzinnych obserwowano dalsze wyraźne wzrosty cen (ok. 20 %). Pomimo osłabienia tempa wzrostu liczby transakcji, łączny obrót oraz ceny nadal rosną w tempie z poziomu roku 2021. Należy jednak pamiętać, że wzrosty cen plasują się na poziomie jedynie o kilka procent wyższym niż inflacja. Trzeba jednak mieć na uwadze, że w ostatnich latach wystąpiły dość nie sprzyjające czynniki (pandemia, wojna za wschodnią granicą, drastyczne podwyżki stóp procentowych).

Z analizy ostatnich lat wynika, że pomimo niekorzystnych uwarunkowań, rynek wtórny domów jest nadal bardzo silny. Jedynie lockdown w 2020 r. spowodował obniżenie aktywności na tym rynku (spadek liczby transakcji o kilka procent), ale i tak nie wywołało to spadku cen, a jedynie osłabienie tempa wzrostu. Wojna za wschodnią granicą oraz poziom stóp procentowych również nie wywołał spadków ani nawet stagnacji. Z uwagi wysoki poziom inflacji realne wzrosty cen są na poziomie kilku procent.

W 2023r. dynamika wzrostu cen domów spadła jednak rynek nadal poruszał się w trendzie wzrostowym.

11. Określenie wartości nieruchomości.

11.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO

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.

Badano transakcje nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinными, jakie miały miejsce na terenie jednostki ewidencyjnej na której położona jest szacowana nieruchomość, w pasie obszaru Płaszów, tak aby zdefiniowany obszar odpowiadał położeniu nieruchomości. Stwierdzono kilkanaście transakcji podobnych obiektów, przy czym odrzucono transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi, aporty, transakcje sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny oraz transakcje budynkami w trakcie budowy. Odrzucono również transakcje nieruchomościami które

mogły być wykorzystane z uwagi na zapisy w m.p.z.p. i studium pod zabudowę wyższej intensywności niż budownictwo jednorodzinne. W efekcie po analizie pozostało kilka transakcji. Następnie dokonano wyboru jednostki odniesienia i zdecydowano się na wybór jednostki jaką jest 1m² powierzchni zabudowanej budynku.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych. Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

Dokonano również analizy wiarygodności cen, odrzucając ceny nie spełniające definicji „ceny rynkowej” (strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji, zaniżone ceny, itp.).

W analizie zwrócono uwagę jaki wpływ na ceny mają takie cechy jak lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, stan techniczny, powierzchnia gruntu, wielkość i zagospodarowanie działki, dostępność komunikacyjna.

Dla potrzeb wyceny dobrano właściwy rynek nieruchomości podobnych (RYNEK LOKALNY), biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych.

a) rodzaj rynku:

działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z ubiegłego wieku.

b) obszar rynku:

jednostka ewidencyjna Podgórze, nieodległe sąsiedztwo szacowanej nieruchomości

c) okres badania cen:

lata 2021 – 2023 (rozszerzono okres badania do 3 lat z uwagi na niewystarczającą ilość transakcji podobnych w okresie ostatnich dwu lat)

d) wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego:

1m² powierzchni budynku

e) trendy cenowe:

W celu uwzględnienia wpływu czasu, jaki upłynął od daty zawarcia transakcji nieruchomości porównawczych a datą na którą określona została wartość nieruchomości szacowanej ceny transakcyjne skorygowano o wskaźnik zmienności cen.

Wniosek: w analizowanym okresie na rynku lokalnym zanotowano wyraźne zmiany cen dotyczące tego segmentu rynku. Przyjęto średni trend cenowy na poziomie **+10%** rocznie.

Poniżej przedstawiono zbiór transakcji (tzw. próbkę reprezentatywną) z rynku lokalnego, na których oparto dalsze analizy.

Ozn.	Data transakcji	Jedn. ewid. i obręb	Ulica	Pow działki	Pow bud	Cena	Cena 1 m2	Numer AN
A	01.02.2022	Podgórze, obr. 19	Łanowa	609 m2	174 m2	900 000 zł	5 172,41 zł	970/2022
B	11.03.2022	Podgórze, obr. 15	Szklarska	296 m2	240 m2	860 000 zł	3 583,33 zł	1001/2022
C	19.02.2021	Podgórze, obr. 19	Goszczyńskiego	620 m2	175 m2	990 000 zł	5 644,24 zł	1213/2021
D	11.01.2022	Podgórze, obr. 28	Łanowa	899 m2	155 m2	1 300 000 zł	8 387,10 zł	180/2022
E	03.06.2022	Podgórze, obr. 28	Żeńców	500 m2	204 m2	1 350 000 zł	6 617,65 zł	4325/2022

Aktualizacja z uwagi na upływ czasu.

Ozn.	Data sprzedaży	Jedn. ewid.	Ulica	Pow bud..	Cena 1m2 pow. bud.	Okres między datą sprzedaży a wyceną	Roczna zmiana cen	Zaktualizowana cena 1m2 pow. bud.
A	01.02.2022	Podgórze, obr. 19	Łanowa	174 m2	5 172,41 zł	1,93 roku	10%	6 172,89 zł
B	11.03.2022	Podgórze, obr. 15	Szklarska	240 m2	3 583,33 zł	1,83 roku	10%	4 239,13 zł
C	19.02.2021	Podgórze, obr. 19	Goszczyńskiego	175 m2	5 644,24 zł	2,88 roku	10%	7 272,57 zł
D	11.01.2022	Podgórze, obr. 28	Łanowa	155 m2	8 387,10 zł	1,99 roku	10%	10 057,62 zł
E	03.06.2022	Podgórze, obr. 28	Żeńców	204 m2	6 617,65 zł	1,60 roku	10%	7 676,47 zł

ilość	5
średnia	7 083,74 zł
mediana	7 272,57 zł
min.	4 239,13 zł
maks.	10 057,62 zł
rozstęp	5 818,49 zł
odchylenie std.	2 130,28 zł

11.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH WPŁYWAJĄCYCH NA ZRÓŻNICOWANIE CEN NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy można wyznaczyć w zależności od stanu rynku uwzględniając:

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

Przyjęto założenie, że wagą cechy jest procentowy udział zmienności cen przy zmianie cechy w całym przedziale zmienności cen obserwowanej na tym rynku.

Jednym z możliwych do realizacji algorytmów poszukiwania wag cech rynkowych jest wyszukiwanie ze zbioru cen transakcyjnych par nieruchomości różniących się jedynie stanem jednej cechy. Różnica cen transakcyjnych wybranej pary odniesiona do całej zmienności cen stanowi wagę cechy. Ustalanie wag cech rynkowych jest więc pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Wagi cech pozwalają zatem ustalić, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej cecha.

Przy przyjęciu modelu liniowego addytywnego wpływu poszczególnych cech na kształtowanie się wartości jednostkowej nieruchomości, można to zapisać formułą jak niżej:

$$W_N = C_{MIN} + (C_{MAX} - C_{MIN}) \sum_{i=1}^n (WC_i \times \frac{S_{ci}}{N_c})$$

$$W_N = C_{MIN} + \sum_{i=1}^n (\Delta C \times WC_i \times \frac{S_{ci}}{N_c})$$

gdzie:

- W_N – wartość jednostkowa nieruchomości;
- C_{MAX} – estymowany pułap górny cen;
- C_{MIN} – estymowany pułap dolny cen;
- $(C_{MAX} - C_{MIN}) = \Delta C$ – rozpiętość rynku (rozstęp cenowy);
- S_{ci} – stan i-tej cechy rynkowej;
- N_{ci} – liczba wyróżnionych stanów i-tej cechy;
- WC_i – waga i-tej cechy rynkowej.

W wyniku przeprowadzonych analiz do dalszych obliczeń wybrano cechy rynkowe istotnie wpływające na ceny na lokalnym rynku nieruchomości:

1	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	15%
2	Stan techniczny / architektura	25%
3	Powierzchnia budynku	15%
4	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	20%
5	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	25%
Suma		100%

11.3. OCENA WIELKOŚCI WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA ZRÓŻNICOWANIE CEN TRANSAKCYJNYCH

Wagę cechy jest jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny.

Wagi cech oraz ich udział w przedziale zaktualizowanych cen dla wybranego rynku lokalnego przedstawiono poniżej.

Lp	Cecha rynkowa:	WPŁYW CECHY	
		procent.:	kwotowy
1	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	15%	872,77 zł
2	Stan techniczny / architektura	25%	1 454,62 zł
3	Powierzchnia budynku	15%	872,77 zł
4	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	20%	1 163,70 zł
5	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	25%	1 454,62 zł
SUMA:		100%	5 818,49 zł

11.4. USTALENIE ZAKRESU SKALI DLA KAŻDEJ Z PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH

Zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych obejmuje przedział od 0 do 1 w skalach co 0,5 i oznacza następujące wartości cech:

Lp	Cecha rynkowa	Skala ocen	Najgorsza: 0	Najlepsza: 1
1	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	0-0,5-1	peryferyjne tereny dzielnicy ze słabym dojazdem	tereny w pobliżu zalewu Bagry z dobrym połączeniem komunikacyjnym
2	Stan techniczny / architektura	0-0,5-1	budynki starsze o niższym standardzie / budynki o mało ciekawej architekturze / budynki kwalifikujące się do doinwestowania	budynki kilkuletnie, wybudowane i wykończone z wysokiej jakości materiałów / budynki o ciekawej architekturze i funkcjonalnych rozwiązaniach użytkowych, instalacje dodatkowe (fotowoltaiczne, alarmowe, systemy "inteligentny budynek")
3	Powierzchnia budynku	0-0,5-1	bardzo duża	czym mniejszy budynek tym łatwiej można go sprzedać
4	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	0-0,5-1	zabudowa szeregowa lub bliźniacza / brak przynależności / ograniczenia / brak elementów małej architektury	budynki wolnostojące / dodatkowe budynki lub powierzchnie gospodarcze/ liczne elementy małej architektury i nasadzenia ozdobne / brak ograniczeń
5	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	0-0,5-1	niewielka działka ograniczająca możliwości rozwojowe / funkcja w planie uniemożliwiająca rozbudowę / działka o niekorzystnym kształcie	większa działka podwyższa cenę nieruchomości ze względu na jej możliwości rozwojowe

11.5. WYBÓR DO PORÓWNAŃ Z UTWORZONEGO ZBIORU NIERUCHOMOŚCI, CO NAJMNIEJ TRZECH NIERUCHOMOŚCI NAJBARDZIEJ PODOBNYCH POD WZGLĘDEM CECH RYNKOWYCH DO NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ PRZEDMIOT WYCENY, Z ICH NIEZBĘDNA CHARAKTERYSTYKA.

Do analizy porównywania parami wybrano 3 poniższe nieruchomości jako najbardziej podobne:

Ozn.	Data sprzedaży	Ulica	Pow. działki	Pow bud..	Cena 1m2	Cena 1m2 pow. bud. zaktualizowana	Opis
A	01.02.2022	Łanowa	609 m2	174 m2	900 000 zł	6 172,89 zł	Działka zabudowana budynkiem z lat 70-tych, w zabudowie bliźniaczej. Stan techniczny do częściowego remontu. Działka urządzona - podjazdy i nasadzenia ozdobne. Na działce także budynek garażowo - gospodarczy.
C	19.02.2021	Goszczyńskiego	620 m2	175 m2	990 000 zł	7 272,57 zł	Działka zabudowana budynkiem z lat 80-tych, w zabudowie bliźniaczej. Stan techniczny do częściowego remontu. Działka urządzona - podjazdy i nasadzenia ozdobne.
E	03.06.2022	Żeńców	500 m2	204 m2	1 350 000 zł	7 676,47 zł	Działka zabudowana budynkiem z lat 70-tych, w zabudowie bliźniaczej. Stan techniczny do częściowego remontu. Działka urządzona - podjazdy i nasadzenia ozdobne.

11.6. CHARKTERYSTYKA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI Z PRZEDSTAWIENIEM JEJ OCEN W ODNIESIENIU DO PRZYJĘTEJ SKALI CECH RYNKOWYCH

Lp	Cecha rynkowa	Nieruchomość szacowana	Ocena
1	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	ul. Źródłana, w pobliżu w pobliżu zalewu Bagry, sąsiedztwo: intensywna zabudowa jednorodzinna	1,0
2	Stan techniczny / architektura	Budynek z lat 80-tych, dobry stan techniczny. Typowa architektura	1,0
3	Powierzchnia budynku	duża na tle rynku	0,0
4	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	Budynek w zabudowie bliźniaczej. Teren zagospodarowany i ogrodzony. Na działce budynek gospodarczy i taras z elementami małej architektury.	0,5
5	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	Działka o małej powierzchni dla tego typu obiektów bez możliwości dalszej zabudowy. Kształt foremny.	0,0

11.7. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚĆ WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ Z PRZEDSTAWIENIEM ICH OCEN W ODNIESIENIU DO PRZYJĘTEJ SKALI CECH RYNKOWYCH

OCENA CECHY LOKALIZACJA / OTOCZENIE, SĄSIEDZTWO.

Ozn.	Data	Jedn. ewid.	Ulica	Pow budynku	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	ocena cechy zagregowanej LOKALIZACJA
A	01.02.2022	Podgórze, obr. 19	Łanowa	174 m ²	w pobliżu w pobliżu zalewu Bagry, sąsiedztwo: intensywna zabudowa jednorodzinna	1,0
C	19.02.2021	Podgórze, obr. 19	Goszczyńskiego	175 m ²	w pobliżu w pobliżu zalewu Bagry, sąsiedztwo: intensywna zabudowa jednorodzinna	1,0
E	03.06.2022	Podgórze, obr. 28	Żeńców	204 m ²	w pobliżu w pobliżu zalewu Bagry, sąsiedztwo: intensywna zabudowa jednorodzinna	1,0

OCENA CECHY STAN TECHNICZNY / CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

Ozn.	Data	Jedn. ewid.	Ulica	Pow budynku	Stan techniczny / architektura	ocena cechy zagregowanej STAN TECHNICZNY
A	01.02.2022	Podgórze, obr. 19	Łanowa	174 m ²	budynek kilkunastoletni do częściowego remontu, typowa architektura	0,0
C	19.02.2021	Podgórze, obr. 19	Goszczyńskiego	175 m ²	budynek kilkunastoletni do częściowego remontu, typowa architektura	0,0
E	03.06.2022	Podgórze, obr. 28	Żeńców	204 m ²	budynek kilkunastoletni do częściowego remontu, typowa architektura	0,0

OCENA CECHY POWIERZCHNIA BUDYNKU

Ozn.	Data	Jedn. ewid.	Ulica	Pow dz	Pow. bud	Powierzchnia budynku	ocena cechy POWIERZCHNIA BUDYNKU
A	01.02.2022	Podgórze, obr. 19	Łanowa	609 m ²	174 m ²	średnia na tle rynku	0,5
C	19.02.2021	Podgórze, obr. 19	Goszczyńskiego	620 m ²	175 m ²	średnia na tle rynku	0,5
E	03.06.2022	Podgórze, obr. 28	Żeńców	500 m ²	204 m ²	duża na tle rynku	0,0

OCENA CECHY TYP ZABUDOWY

Ozn.	Data	Jedn. ewid.	Ulica	Pow dz	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	Ocena cechy zagregowanej TYP ZABUDOWY
A	01.02.2022	Podgórze, obr. 19	Łanowa	609 m ²	Zabudowa Bliźniacza. Działka urządzona. Na działce także budynek garażowo - gospodarczy.	0,5
C	19.02.2021	Podgórze, obr. 19	Goszczyńskiego	620 m ²	Zabudowa Bliźniacza. Działka urządzona.	0,0
E	03.06.2022	Podgórze, obr. 28	Żeńców	500 m ²	Zabudowa Bliźniacza. Działka urządzona.	0,0

OCENA POWIERZCHNIA I FUNKCJA GRUNTU

Ozn.	Data	Jedn. ewid.	Ulica	Pow dz	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	ocena cechy POWIERZCHNIA I FUNKCJA GRUNTU
A	01.02.2022	Podgórze, obr. 19	Łanowa	609 m ²	Średni powierzchnia działki na tle rynku lokalnego.	0,5
C	19.02.2021	Podgórze, obr. 19	Goszczyńskiego	620 m ²	Średni powierzchnia działki na tle rynku lokalnego.	0,5
E	03.06.2022	Podgórze, obr. 28	Żeńców	500 m ²	Średni powierzchnia działki na tle rynku lokalnego.	0,5

11.8. PRZEPROWADZENIE PORÓWNAŃ NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ KOLEJNO Z NIERUCHOMOŚCIAMI WYBRANYMI DO WYCENY I OKREŚLENIE WIELKOŚCI POPRAWEK WYNIKAJĄCYCH Z RÓŻNICY OCEN NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ I NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ. OBLICZENIE SKORYGOWANEJ CENY TRANSAKCYJNEJ KAŻDEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTEJ DO PORÓWNAŃ PRZY UŻYCIU OKREŚLONYCH POPRAWEK.

PORÓWNANIE Z NIERUCHOMOŚCIĄ "A"

LP	OKREŚLENIE CECHY	WPŁYW CECHY		OCENA CECHY		RÓŻNICA	WPŁYW NA CENĘ
		%	ZŁ	A	SZACOWANA		
1	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	15%	872,77 zł	1,0	1,0	0,0	0,00 zł
2	Stan techniczny / architektura	25%	1 454,62 zł	0,0	1,0	1,0	1 454,62 zł
3	Powierzchnia budynku	15%	872,77 zł	0,5	0,0	-0,5	-436,39 zł
4	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	20%	1 163,70 zł	0,5	0,5	0,0	0,00 zł
5	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	25%	1 454,62 zł	0,5	0,0	-0,5	-727,31 zł
RAZEM		100%	5 818,49 zł	-	-	-	290,92 zł
CENA JEDNOSTKOWA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZEJ W TRANSAKCYJ							6 172,89 zł
WARTOŚĆ DLA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNAŃ Z "A"							6 463,81 zł

PORÓWNANIE Z NIERUCHOMOŚCIĄ "C"

LP	OKREŚLENIE CECHY	WPŁYW CECHY		OCENA CECHY		RÓŻNICA	WPŁYW NA CENĘ
		%	ZŁ	C	SZACOWANA		
1	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	15%	872,77 zł	1,0	1,0	0,0	0,00 zł
2	Stan techniczny / architektura	25%	1 454,62 zł	0,0	1,0	1,0	1 454,62 zł
3	Powierzchnia budynku	15%	872,77 zł	0,5	0,0	-0,5	-436,39 zł
4	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	20%	1 163,70 zł	0,0	0,5	0,5	581,85 zł
5	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	25%	1 454,62 zł	0,5	0,0	-0,5	-727,31 zł
RAZEM		100%	5 818,49 zł	-	-	-	872,77 zł
CENA JEDNOSTKOWA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZEJ W TRANSAKCYJ							7 272,57 zł
WARTOŚĆ DLA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNAŃ Z "C"							8 145,34 zł

PORÓWNANIE Z NIERUCHOMOŚCIĄ "E"

LP	OKREŚLENIE CECHY	WPŁYW CECHY		OCENA CECHY		RÓŻNICA	WPŁYW NA CENĘ
		%	ZŁ	E	SZACOWANA		
1	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	15%	872,77 zł	1,0	1,0	0,0	0,00 zł
2	Stan techniczny / architektura	25%	1 454,62 zł	0,0	1,0	1,0	1 454,62 zł
3	Powierzchnia budynku	15%	872,77 zł	0,0	0,0	0,0	0,00 zł
4	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	20%	1 163,70 zł	0,0	0,5	0,5	581,85 zł
5	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	25%	1 454,62 zł	0,5	0,0	-0,5	-727,31 zł
RAZEM		100%	5 818,49 zł	-	-	-	1 309,16 zł
CENA JEDNOSTKOWA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZEJ W TRANSAKCJI							7 676,47 zł
WARTOŚĆ DLA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNAŃ Z "E"							8 985,63 zł

11.9. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI JAKO ŚREDNIEJ ARYTMETYCZNEJ Z CEN TRANSAKCYJNYCH SKORYGOWANYCH, UZYSKANYCH Z PORÓWNAŃ W POSZCZEGÓLNYCH PARACH.

Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości jako średnia arytmetyczna z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach wynosi:

WARTOŚĆ 1m2 NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNAŃ Z "A"	6 463,81 zł
WARTOŚĆ 1m2 NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNAŃ Z "C"	8 145,34 zł
WARTOŚĆ 1m2 NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNAŃ Z "E"	8 985,63 zł
WARTOŚĆ 1m2 NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ	7 864,93 zł

11.10. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE ILOCZYNU WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I LICZBY JEDNOSTEK PORÓWNAWCZYCH.

WARTOŚĆ JEDNOSTKOWA	7 864,93 zł
POW. SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI	200,5 m ²
WARTOŚĆ RYNKOWA	1 576 918 zł
WYNIK po zaokrągleniu	1 580 000 zł

A zatem.

Wartość udziału 1/2cz. szacowanej nieruchomości wynosi:

1,58mln / 2 = 790.000zł

11.11. WARTOŚĆ POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI.

Wypełniając delegację zawartą w art. 948 KPC par 2, poniżej podano wartości poszczególnych składników nieruchomości i praw wynikających z treści Księgi Wieczystej.

Na podstawie analiz aktów notarialnych dotyczących sprzedanych nieruchomości gruntowych, o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na obszarze jednostki ewidencyjnej Podgórze, przyjęto średnią cenę 1m2 gruntu pod zabudowę jednorodzinną na poziomie **1.000zł/m2**, na dzień wykonania opinii.

Działka nr 392/1 o pow. 3a77m2 ma zatem wartość (377m2 x 1000zł) 377.000zł

W zaokrągleniu: **380.000zł**

A zatem:

Wartość szacowanego budynku z wyłączeniem udziału w gruncie wynosi: 1.200.000zł

Wartość składnika gruntowego wynosi: 380.000zł

12. Wnioski i wynik wyceny.

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości **podejściem porównawczym**. W podejściu porównawczym wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości porównywalnych. Dla szacowanej nieruchomości wykreowano lokalny rynek nieruchomości, przeanalizowano i przyjęto główne atrybuty rynkowe kształtujące ceny na tym rynku oraz przeprowadzono szczegółową analizę poprawek z tytułu różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomościami porównawczymi a nieruchomością szacowaną.

Wniosek: Podejściem bezpośrednio bazującym na zdarzeniach rynkowych, uwzględniającym główne preferencje kupujących i aktualną sytuację na rynku nieruchomości jest podejście porównawcze. Dlatego wartość nieruchomości oszacowana w tym podejściu odpowiada jej aktualnej wartości rynkowej i stanowi wynik niniejszego operatu szacunkowego.

A zatem:

**Wartość udziału 1/2 cz. w prawie własności działki nr 392/1
zabudowanej budynkiem mieszkalnym, przy ul. Źródlanej 12,
wynosi:**

790.000 zł

Słownie: siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 8 stycznia 2024 roku.