

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę nr 67 o pow. 33a15m², położoną w rejonie ul. Kolnej w Krakowie.

sygn. akt. GKm 255/21

Cel: określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze Ewę Czuber- Kielkowicz.

Perspektywa:



Lokalizacja:



Autor operatu:

Kraków, dnia 19 września 2022 r.

Raport z wyceny

- Określenie nieruchomości:** Nieruchomość stanowiąca działkę nr 67 o pow. 33a15m2, położona w rejonie ul. Kolnej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 1.
Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00190633/9 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.
- Cel wyceny:** Zgodnie z treścią zlecenia, celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze Ewy Czuber- Kielkowicz (**sygn. akt GKm 255/21**).
- Rodzaj nieruchomości:** Działka nr 67 tworzy nieregularny obszar gruntu o pow. 33a15m2. Działka objęta jest aktualnym Planem Zagospodarowania Przestrzennego pn "KOSTRZE - REJON ULICY FALISTEJ" na którym oznaczona jest jako **R.4** – - Tereny rolnicze w parku krajobrazowym, o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne.

Wartość nieruchomości obj. KR1P/00190633/9, stanowiącej działkę nr 67 o pow. 33a15m2, położoną w rejonie ul. Kolnej w Krakowie, wynosi:

140.000 zł

słownie: (sto czterdzieści tysięcy złotych)

Data określenia wartości: 19.09.2022 r.

Data sporządzenia operatu: 19.09.2022 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.....	8
8. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	9
9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	11
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	11
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁEK.....	16
12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	20

Klauzule i ustalenia dodatkowe:

1. Niniejszy operat może być wykorzystywany wyłącznie w celu, dla którego został sporządzony.
2. 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 oraz za ewentualne błędy w dokumentacji dostarczonej przez zleceniodawcę.
3. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych ani żadnych decyzji (WZ czy PnB) wydanych na obszar objęty szacowaniem, które są w posiadaniu osób trzecich i nie są związane z przeniesieniem własności gruntu.
4. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia wpisów w dziale IV księgi wieczystej oraz wpisów działu III dotyczących wszczęcia egzekucji.
5. W przypadku zmiany stanu prawnego, upływu czasu, a także zmiany stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości, niniejszy operat wymaga aktualizacji.
6. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Nieruchomość stanowiąca działkę nr 67 o pow. 33a15m2, położoną w rejonie ul. Kolnej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 1.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00190633/9 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje prawo własności działki:

- nr 67 o pow. 33a15m2;

Działka położona w rejonie ul. Kolnej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 1;

wg. stanu na dzień wizji lokalnej

3. CEL OPRACOWANIA.

Zgodnie z treścią zlecenia, celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewę Czuber- Kiełkowicz (sygn. akt GKm 255/21).

4. PODSTAWA OPRACOWANIA.

4.1. PODSTAWA FORMALNA.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber- Kiełkowicz z dnia 27.06.2022 r. (sygn. akt GKm 255/21).

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 Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
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. Wizja lokalna.
2. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00190633/9
3. Wypis z rejestru gruntów dot. przedmiotowych działek
4. Fragment mapy ewidencyjnej dla przedmiotowej nieruchomości.
5. Mapa ze strony maps.google.com
6. Mapa ze strony geoportal.gov.pl
7. Mapa ze strony msip.um.krakow.pl
8. Dane rynkowe z aktów notarialnych, umów najmu i innych umów cywilnoprawnych, baz danych, biur pośrednictwa, informacji uzyskanych z biur notarialnych, banków, urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości.

5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

Data sporządzenia wyceny:	19.09.2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	19.09.2022 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	18.08.2022 r.
Data dokonania oględzin:	18.08.2022 r.
Data stanu prawnego przedmiotu wyceny:	16.09.2022 r.

6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.

6.1. STAN PRAWNY WG KSIĄG WIECZYSTYCH

Księga Wieczysta Nr KR1P/00190633/9 prowadzoną przez Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.

Typ księgi: Nieruchomość gruntowa

Dział I-O: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Działki ewidencyjne	
Lp. 1.	---
Numer działki	67
Obręb ewidencyjny (numer)	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW - KOSTRZE, PODGÓRZE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00087990 / , 0,3315 HA
Obszar całej nieruchomości	0,3315 HA

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 /1 ---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	HODOWLA NOREK KOLNA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRAKÓW, 12074408700000

Dział III: „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Lp. 1.	---
Numer wpisu	3
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 143/21 Z WNIOSKU WIERZycIELA ZIÓŁKOWSKA ANNA, KUREK PATRYCJA 4MOSTY NIERUCHOMOŚCI S.C. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI HODOWLA NOREK KOLNA SP. Z O.O. UL. KOLNA 9, 30-381 KRAKÓW, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA ŚRÓDMIEŚCIA Z DNIA 25.11.2019, SYGN. AKT V GC 828/18/S
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. ZIÓŁKOWSKA ANNA, KUREK PATRYCJA 4MOSTY NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA CYWILNA, KRAKÓW

Lp. 2.	---		
Numer wpisu	4		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 255/21 Z WNIOSKU WIERZycIELA HG POLAND SP. Z O.O. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI HODOWLA NOREK KOLNA SP. Z O.O. UL. KOLNA 9, 30-381 KRAKÓW, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W SZCZECINIE Z DNIA 15.12.2021, SYGN. AKT VIII GC 444/21		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	HG POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ŁOZIENICA, 140697231, 0000264341	

Dział IV: „HIPOTEKI”

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	300000,00 (TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI BANKU WYNIKAJĄCYCH Z UDZIELONEGO KREDYTU INWESTYCYJNEGO WRAZ Z ODSETKAMI - Z KOLEJNOŚCIĄ DRUGIEGO MIEJSCA, UMOWA KREDYTOWA NR 5001031-200011042105-1 Z DNIA 26-11-2013R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W MSZANIE DOLNEJ, MSZANA DOLNA, 00049935300000	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	850000,00 (OSIEMSET PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU KREDYTU, KOSZTÓW ORAZ ODSETEK KREDYTOWYCH WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTOWEJ, UMOWA KREDYTU NR 5001031-200011011104-1 Z DNIA 27-04-2015R.
Pierwszeństwo	Lp. 1.	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCA HIPOTECZNE PO HIPOTECE WPISANEJ POD NR WPISU 2, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ WOLNE	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KR1P / 00150203 / 4
		Nr hipoteki	4
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W MSZANIE DOLNEJ, MSZANA DOLNA	
Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	4		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	850000,00 (OSIEMSET PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 30 LISTOPADA 2021 ROKU WRAZ Z NAROSŁYMI OD TEJ POŻYCZKI OPROCENTOWANIEM, ODSETKAMI, ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE SPŁATY POŻYCZKI, ODSETKAMI USTAWOWYMI, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA, W TYM EGZEKUCYJNEGO ORAZ PONIESIONYMI PRZEZ WIERZycIELA KOSZTAMI DOCHODZENIA SPŁATY POŻYCZKI, W TYM ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 30 LISTOPADA 2021 ROKU
Pierwszeństwo	Lp. 1.	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCA HIPOTECZNE PO HIPOTECE WPISANEJ POD NR WPISU 2 I 3, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ WOLNE	
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	RAFAŁ JÓZEF JANUS, 74030308072	

6.2. STAN EWIDENCYJNY WG WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW.

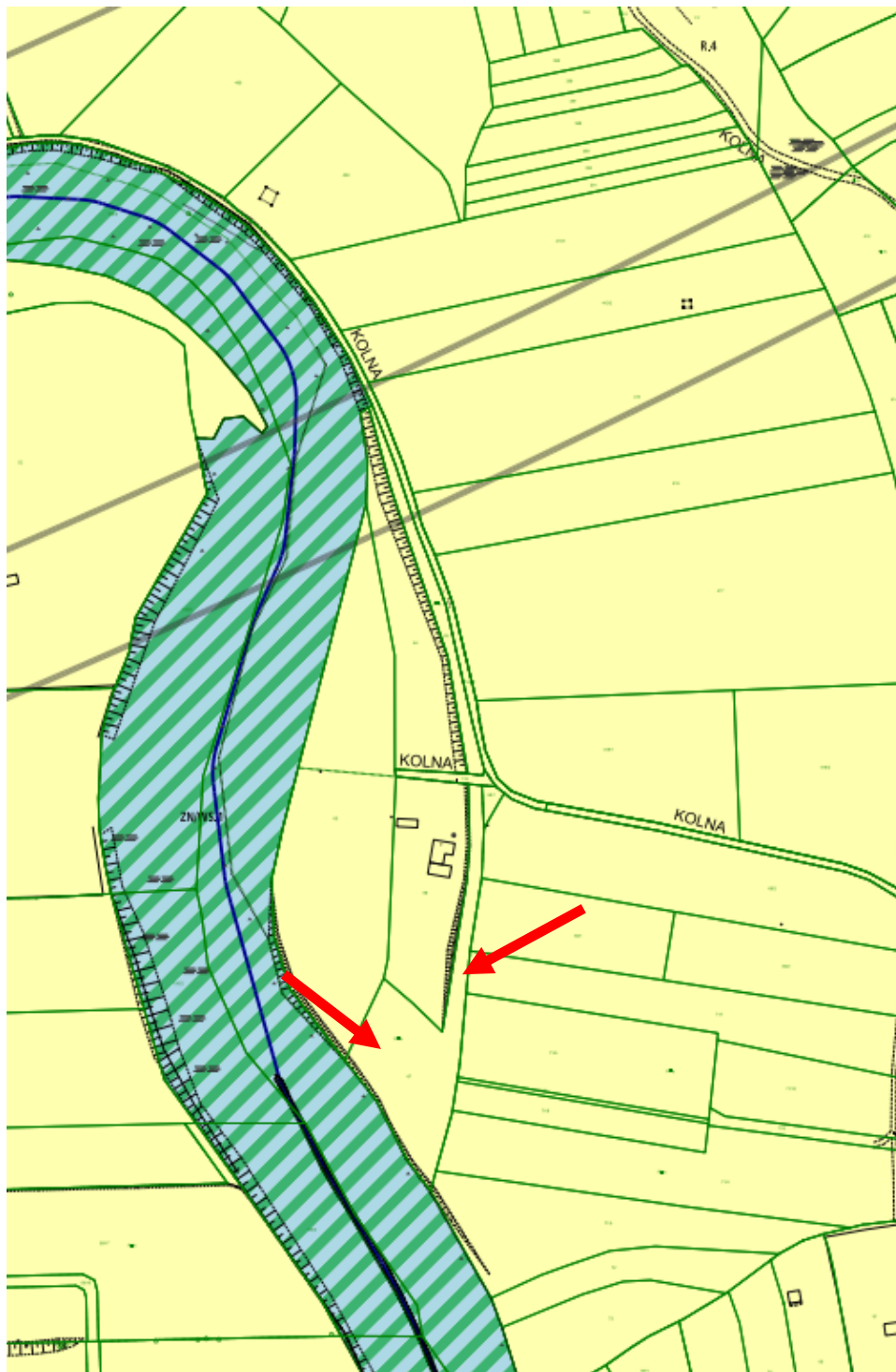
Województwo:	Małopolskie
Powiat:	m. Kraków
Jednostka ewidencyjna:	Podgórze
Obręb ewidencyjny	P-1
Miejscowość	Kraków
Właściciel:	Hodowla Norek Kolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Działka nr:	67
Powierzchnia działki:	0,3315 ha
Podstawa prawna, nr Kw:	KR1P/00190633/9
Użytki:	RIIIb

Fragment mapy ewidencyjnej dot. przedmiotowej nieruchomości:

7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.

Działka nr 67, obr 1, jedn. ewid. Podgórze objęta jest aktualnym Planem Zagospodarowania Przestrzennego pn "KOSTRZE - REJON ULICY FALISTEJ" na którym oznaczona jest jako **R.4** – - Tereny rolnicze w parku krajobrazowym, o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne.



Plan wprowadzono uchwałą nr CXI/2952/18 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 26 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kostrze – rejon ulicy Falistej”

Poniżej jej fragment zapisów planu dot. szacowanego terenu:

§ 20.

1. Wyznacza się **Tereny rolnicze w parku krajobrazowym**, oznaczone symbolami **R.1 – R.13**, o podstawowym przeznaczeniu pod grunty rolne,
2. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
 - 2) dopuszczenie zagospodarowanie terenów **R.12 i R.13** w ramach zalesień;
 - 3) zakaz lokalizowania budynków;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury: 4 m.

8. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Działka ewidencyjna nr **67 o pow. 33a15m2**, obręb 1, poł. przy ul. Kolnej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00190633/9

Charakterystyka: Działka ewidencyjna nr 67 tworzy nieregularny obszar gruntu. Działka ogrodzona (wraz z sąsiednią działką nr 66). W północnej części działki nad jej fragmentem przebiega linia energetyczna.

Sąsiedztwo i otoczenie: W otoczeniu dominują tereny zielone – głównie niezabudowane działki o przeznaczeniu rolniczym znajdujące się w parku krajobrazowym oraz Starorzecze Tynieckie. Przy najbliższej głównej drodze – ulicy Tynieckiej znajduje się hotel, sklep, zabudowa jednorodzinna oraz usługi.

Ograniczenia: brak prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej.

Dojazd i dostęp komunikacyjny: Nieruchomość posiada nieuregulowany prawnie dostęp do drogi publicznej przez działkę nr 118.

Zagospodarowanie: Na terenie działki znajdują się jednonawowe pawilony hodowlane po zlikwidowanej hodowli norek, oraz pozostałości po już rozebranych pawilonach. Pawilony są konstrukcji drewnianej, kryte bitumicznymi płytami falistymi (onduliną). Nie posiadają ścian bocznych. Każdy z pawilonów mieści dwa rzędy klatek. Pawilony o długości ok. 35 metrów. Pomiędzy pawilonami i przy granicach działkę porasta dziko rosnąca zieleń niska.

Uzbrojenie: brak.



Dokumentacja fotograficzna działki z dnia oględzin



9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.

9.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY Z UZASADNIENIEM.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

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 transakcji wykazała, że brak jest wystarczającej liczby transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do przedmiotowych nieruchomości aby zastosować metodę korygowania ceny średniej. Liczba transakcji jest natomiast wystarczająca dla zastosowania podejścia porównawczego w metodzie porównywania parami, w związku z tym **wartość rynkową działki określono w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.**

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 nieruchomości 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 nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m. in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy dokonał oceny przydatności cen zawartych w tych umowach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania do wyceny.

W wycenie określono **wartość rynkową**:

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.

Grunty w Krakowie - analiza Macieja Grabowskiego i Łukasza Bełtowskiego z Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Rok 2021 na rynku gruntów w Krakowie przebiegł w sposób zgodny z przewidywaniami. Po silnych turbulencjach i obawach rynkowych na skutek wybuchu w lutym 2020 roku pandemii Covid-19, które ostatecznie skończyły się mocnym wzrostem cen gruntów, jedyną kwestią była skala wzrostu cen w 2021 roku. Rekordowe wyniki sprzedaży mieszkań przez deweloperów w 2021 roku kreowały silny popyt na grunty pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Oswojenie z pandemią i bardziej optymistyczne spojrzenie na przyszłość spowodowało wzrost zainteresowania gruntami o przeznaczeniu usługowym. Osoby fizyczne znalazły nowy sposób lokowania oszczędności w postaci

inwestycji w działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przez większość 2021 r. zasadność trzymania środków finansowych na depozytach bankowych czy w obligacjach nadal była wątpliwa, wobec czego najaktywniejszym segmentem stały się grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności zabudowy. W ten segment oprócz osób fizycznych mocno inwestowali również mniejsi deweloperzy zamierzający realizować na takich gruntach „gęstą” zabudowę jednorodzinną w postaci zabudowy szeregowej lub bliźniaczej lub niską zabudowę wielorodzinną. Mocny wzrost cen mieszkań w Krakowie w latach 2020-2021 spowodował, że sporo osób zdecydowało się na zakup działek na obrzeżach Krakowa jako alternatywę inwestycyjną i budowlaną wobec mieszkań.

W efekcie 2021 rok był kolejnym z rzędu rokiem wzrostu cen na rynku gruntów. Weryfikacja danych za 2020 r. wykazała, że obroty w tym roku były na poziomie 1,65 mld PLN. Wstępne dane za 2021 r. wskazują na rekordowe obroty na poziomie 2,4 mld PLN. Tym samym po czternastu latach rynek wyrównał rekordowe obroty z 2007 roku. Biorąc pod uwagę, że za 2021 rok dysponujemy wciąż jeszcze tylko wstępnymi danymi, bardzo prawdopodobne jest pobicie rekordu obrotów i nowy szczyt wszechczasów.

W 2021 r. zauważalny był powrót aktywności nabywców w segmencie gruntów pod zabudowę usługową. Symptomatic poprawy w tym segmencie była sprzedaż w przetargu przez Gminę Kraków w listopadzie eksponowanych działek o powierzchni ponad 1,6ha przy rondzie Ofiar Katynia w Bronowicach za 35,35 mln PLN. W 2020 r. sprzedaż powyższej nieruchomości nie doszła do skutku pomimo wylicytowania ceny. O ile w 2020 r. brakowało istotnych transakcji sprzedaży działek o przeznaczeniu usługowym, to w 2021 r. można wskazać na sprzedaż przez Leroy Merlin usługowego obszaru inwestycyjnego w Opatkowicach przy trasie zakopiańskiej o powierzchni ponad 7,6ha za 35,00 mln PLN, czy terenu przy Alei 3 Maja o powierzchni 0,7ha z pozwoleniem na budowę hotelu za 33,00 mln PLN.

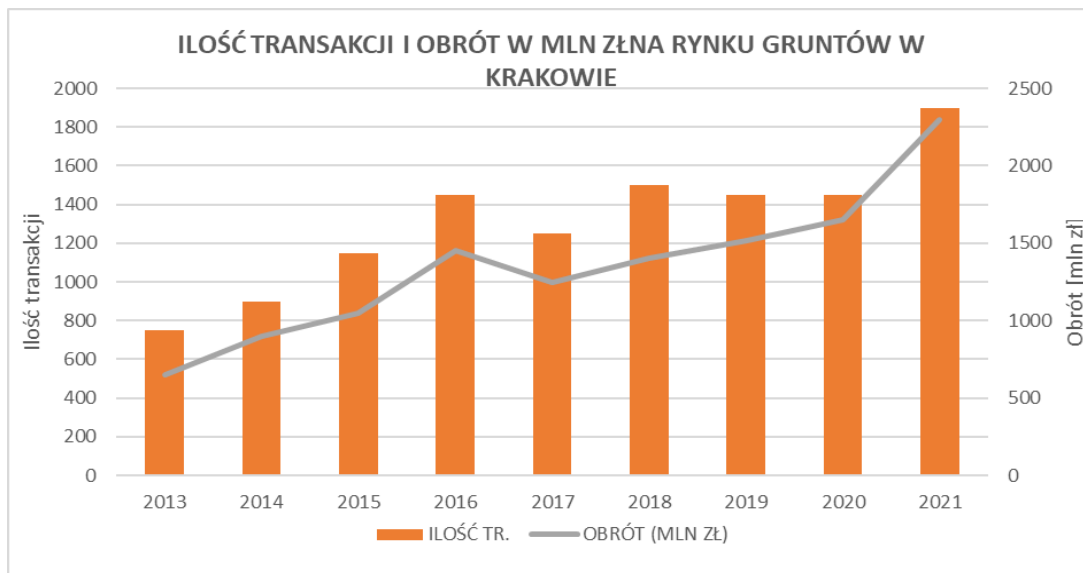
W 2021 roku aktywny transakcyjnie był obszar coraz bardziej modnego Zabłocia, które z obszaru produkcyjno-magazynowego przekształciło się po kilku latach rekultywacji w obszar mieszkaniowo-biurowy. W tym obszarze wykupywano ostatnie zabudowane starymi obiektami działki z celem realizacji dalszej zabudowy mieszkaniowo-biurowej w cenach od 2000 zł/m² do ponad 7000 zł/m² w zależności od przeznaczenia i intensywności zabudowy. Wartość obrotu znacznie przekroczyła 100 mln PLN.

W segmencie gruntów inwestycyjnych pod zabudowę wielorodzinną na terenie Krakowa, z racji wyczerpanych zasobów gruntów położonych bliżej centrum, mocno eksploatowane przez deweloperów były obszary obrzeżne. W Krowodrzy na obszarze Prądnika Białego wzdłuż ulic Glogera, Łokietka czy Pachońskiego sprzedano grunty za prawie 300 mln PLN. W Podgórzu wciąż aktywny był obszar Klinów, Ruczaju i Płaszowa. Relatywnie mało transakcji miało miejsce na terenie Śródmieścia i Nowej Huty.

Niezależnie od obrzeży miasta, gdzie deweloperzy nabywali duże powierzchniowo tereny inwestycyjne, kupowali oni też grunty w bardziej prestiżowych i droższych lokalizacjach (Łobzów, Bronowice, Stare Podgórze). Mało transakcji odnotowano w najlepszych lokalizacjach (Salwator, Stare Dębnie, Ludwinów, Grzegórzki, Olsza). Najwyraźniej w tych lokalizacjach gruntów w akceptowalnych przez rynek cenach po prostu już nie ma.

Zgodnie z podaną już wcześniej informacją, wstępne dane za 2021 r. wskazują, że w Krakowie na rynku działek zanotowano zdecydowanie większą liczbę transakcji i wielkość obrotu w porównaniu z 2020 rokiem - obrót na poziomie około 2,4 mld PLN, przy około 1900 transakcjach (trzeba jednak mieć na względzie, że są to wstępne dane i część transakcji nie została jeszcze ujawniona). W 2020 r. obrót kształtował się ostatecznie na poziomie 1,65 mld zł przy 1450 transakcjach rynkowych.

Rynek w pierwszej połowie 2021 r. ewidentnie osiągnął stan euforii, wierząc, że utrzymanie zerowych stóp procentowych będzie trwało wiecznie i wszyscy będą wyłącznie zarabiać, lokując środki w nieruchomości i inne drożące aktywa. Tymczasem przykra weryfikacja tych optymistycznych założeń rozpoczęła się już na jesieni pierwszymi podwyżkami stóp procentowych na skutek rosnącej inflacji, która została mocno spotęgowana rosyjską agresją na Ukrainę. Przerwanie łańcuchów dostaw wielu kluczowych towarów i produktów z Rosji i Ukrainy wraz z rosnącą inflacją i gwałtownymi podwyżkami stóp procentowych może zwiastować początek recesji.

Wykres 1. Obrót i ilość transakcji na rynku gruntów w Krakowie¹ (mln PLN)

* - dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową, transakcji nierynkowych oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2021 podane wstępne dane szacunkowe

W 2021 r. w segmencie gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w Krakowie zanotowano wzrosty cen na poziomie od 10 do 18% - w zależności od dzielnicy.

Największa ilość transakcji, podobnie jak w latach poprzednich, dotyczyła działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ich udział w ogólnej ilości transakcji gruntami budowlanymi wyniósł około 60% (w poprzednim roku było to również około 60%).

Największy udział w obrocie gruntami w Krakowie - na poziomie około 45% - miały transakcje działek pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinnne i mieszkaniowo-usługowe (w poprzednim roku było to 60%). Udział działek pod zabudowę jednorodzinną w całości obrotu kształtował się na poziomie około 26%. Obrót w segmencie działek usługowych znacząco wzrósł, z poziomu 13% do około 26% całości obrotu. Kolejny rok z rzędu utrzymał się stosunkowo spory udział działek o przeznaczeniu zieleni i terenów o przeznaczeniu rolnym. Obrót w tym segmencie stanowił około 3% całości obrotów.

Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową pod względem wartości obrotu w poszczególnych dzielnicach Krakowa był bardzo asymetryczny. Na Podgórze i Krowodrzę przypadło łącznie około 85% wartości obrotów, po około 42% obrotu, a na Nową Hutę i Śródmieście łącznie około 15%. Znacząco wzrósł rok do roku obrót w Krowodrzy.

W Podgórzu średnie jednostkowe ceny gruntu wzrosły do poziomu niemal 2,39 tys. zł/m² – to jest o około 18%, głównie za sprawą wielu transakcji z wysokimi cenami na Zabłociu.

W Krowodrzy cena wzrosła o około 12% - do poziomu 2,41 tys. zł/m², a więc relatywnie mniej niż w Podgórzu, za sprawą niskich cen jednostkowych w transakcjach z obszaru Prądnika Białego i Bronowic Wielkich gdzie dominuje niska intensywność zabudowy.

W Nowej Hucie wzrost cen wyniósł „jedynie” około 10% i średnia cena wzrosła do około 1,38 tys. zł/m². Ilość transakcji wskazuje, że aktywność inwestycyjna w Nowej Hucie spadła, a większość transakcji dotyczyła działek o niskiej intensywności zabudowy na obrzeżach.

Podobnie w Śródmieściu z racji małej ilości transakcji średnia cena transakcyjna, prawie nie zmieniła się i osiągnęła cenę 3,15 tys. zł/m². Należy jednak mieć na względzie, że mała ilość transakcji wypacza realny obraz rynku.

Według dostępnych wstępnych danych, w przeliczeniu na 1 m² gruntu, najdroższą działką sprzedaną w 2021 r. była działka o powierzchni 518m² przy ul. Mitkowskiego, w sąsiedztwie ulicy Monte Cassino, sprzedana za 4,4 mln PLN. Cena w przeliczeniu na 1m² gruntu wyniosła 8513 PLN. Działka nabyta została z pozwoleniem na budowę budynku usługowego.

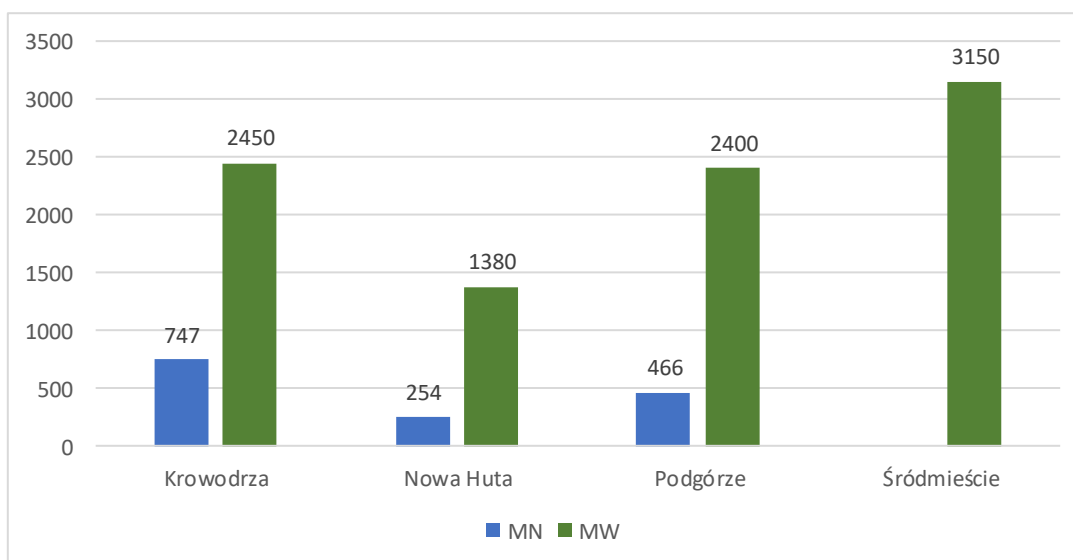
W Podgórzu w segmencie działek pod zabudowę wielorodzinną transakcyjnie wyróżniał się podobnie jak w 2020 r. obszar Zabłocia i Płaszowa gdzie nabywano ostatnie przemysłowe nieruchomości. Kontynuowano również nabywanie dużych niezagospodarowanych terenów inwestycyjnych na Klinach wzdłuż południowej obwodnicy Krakowa. Na Zabłociu sprzedano kilka działek, łącznie za ponad 100 mln PLN, z cenami od 3,0 tys. zł/m² do ponad 7,0 tys. zł/m². W

Płaszowie notowano niższe ceny w przedziale od około 700 zł/m² do ponad 3,0 tys. zł/m². Na Ruczaju obrót przekroczył 70 mln PLN z cenami jednostkowymi przekraczającymi 3,0 tys. zł/m². Największe transakcje z terenu Podgórzaa zanotowano na Klinach, gdzie syndyk sprzedał teren o powierzchni ponad 15ha za 54,5 mln PLN, oraz, w innej transakcji, ogólnopolski deweloper nabył dwa obszary inwestycyjne o powierzchniach odpowiednio 2,9ha i 4,6ha za 20,6 mln i 21,5 mln PLN.

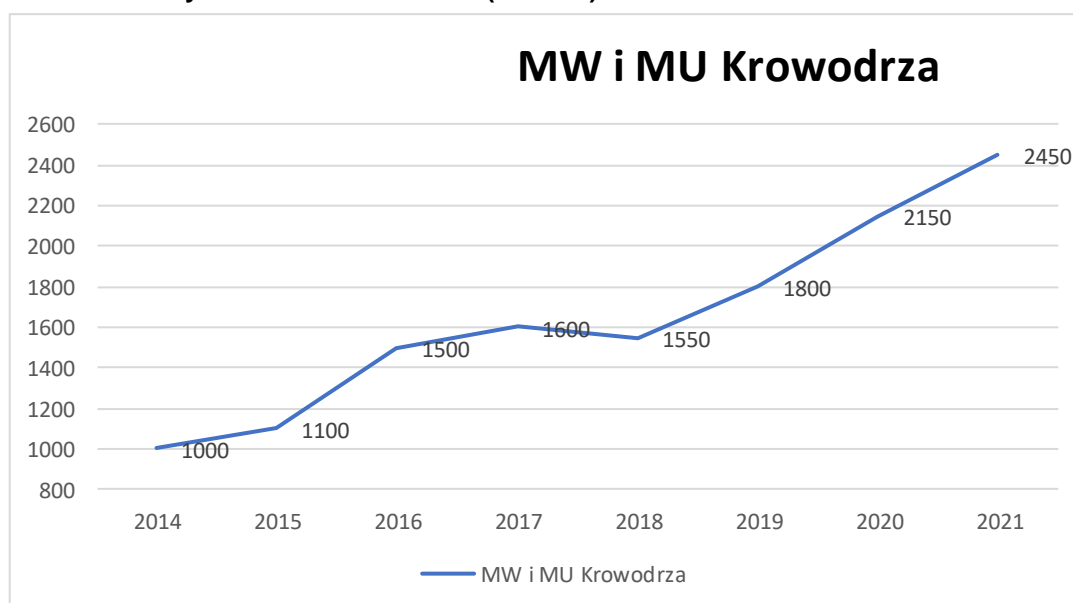
W Krowodrzy deweloperzy intensywnie kupowali grunty na obrzeżach Prądnika Białego wzdłuż ulicy Glogera i Łokietka. Przy ulicy Glogera sprzedano działki o powierzchniach 5,3 ha i 2,0 ha, odpowiednio za 60 mln PLN i 56,0 mln PLN. W otoczeniu ulicy Pachońskiego sprzedano grunty o powierzchni około 4ha za prawie 100 mln PLN.

Drastycznie spadła natomiast ilość sprzedaży działek plombowych, mało było ciekawych transakcji w prestiżowych rejonach (Salwator, Łobzów, Krowodrza).

Wykres 2. Średnie ceny działek pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodzinną na obszarze Krakowa w 2021 roku (PLN/m²)



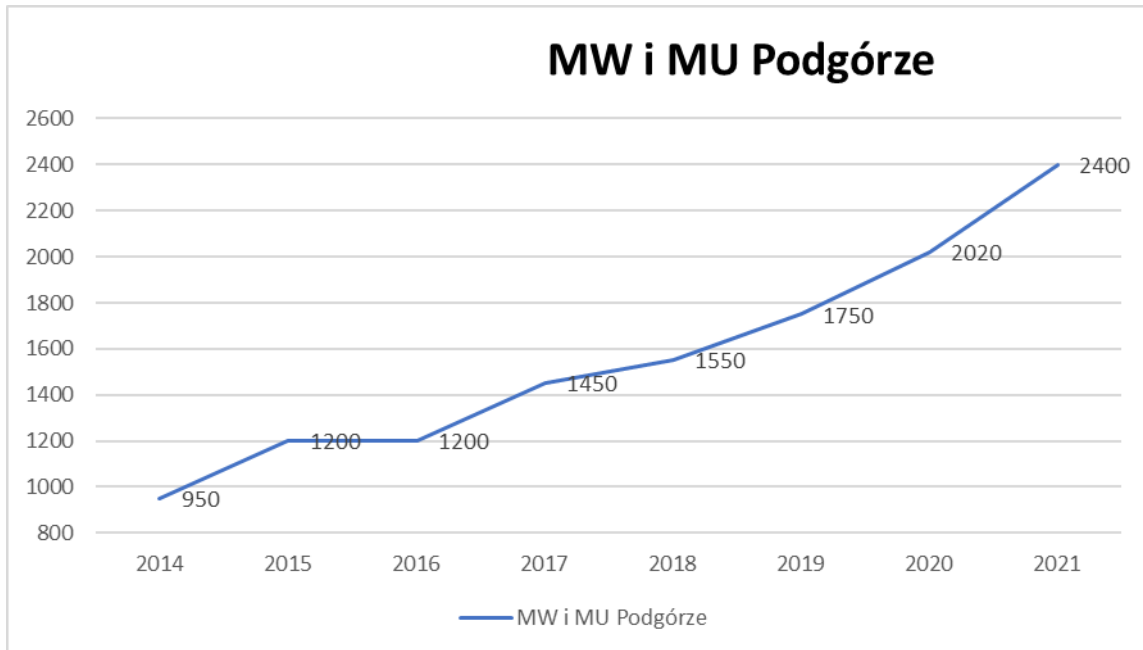
Wykres 3. Średnie ceny działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na obszarze Krakowa Krowodrzy od 2014 do 2021 roku (PLN/m²)



¹ dane nie obejmują wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2021 wstępne dane szacunkowe

Komentarz : duży wzrost cen w 2016 r. w stosunku do 2015 r. wynikał z kilku dużych transakcji z obszaru Łobzowa z cenami jednostkowymi powyżej 2000 zł/m²

Wykres 4. Średnie ceny działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na obszarze Krakowa Podgórze od 2014 do 2021 roku (PLN/m²)



¹ dane nie obejmują wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2021 wstępne dane szacunkowe

Komentarz : stabilizacja z lat 2015-2016 była pozorna i wynikała z dużej liczby transakcji w tańszych lokalizacjach i na obrzeżach Krakowa gdzie dopuszczalna jest niższa intensywność zabudowy

Rynek działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wykazywał podobnie jak w 2020 r. istotny wzrost cen, najprawdopodobniej za sprawą kapitału wycofanego przez osoby fizyczne z depozytów bankowych i obligacji oraz aktywności deweloperów kupujących działki pod kameralne inwestycje deweloperskie w postaci zabudowy jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej. Inwestycje w działki pod zabudowę jednorodziną i wybudowanie własnym staraniem domu z upragnionym, w dobie pandemii, własnym ogródkiem stanowi coraz bardziej atrakcyjną alternatywę dla wciąż drożejących mieszkań,

Średni, realny wzrost cen w tym segmencie można oszacować na około 13-26%.

W Krowodrzy średnia cen z analizowanego zbioru danych rynkowych z 2021 r. wyniosła ok. 747 zł/m², w porównaniu do średniej z poprzedniego okresu 643 zł/m² – czyli wzrosła o 16%. Najwyższe ceny tradycyjnie odnotowano w dzielnicy Wola Justowska gdzie trudno kupić pełnowartościową działkę poniżej 1500 zł/m² (ceny wynoszą od 1000 do ok. 2000 zł/m²). Po drugiej stronie przedziału cenowego znajdują się relatywnie tańsze grunty w północno-zachodniej części Krakowa – obszar Toń, Witkowic i obrzeża Bronowic Małych, gdzie ceny transakcyjne oscylują się przedziale 300-600 zł/m², z realnymi cenami w przedziale 400-600 zł/m² - tutaj również zauważalny jest istotny wzrost cen na przestrzeni ostatnich dwóch lat.

W Nowej Hucie nastąpił największy jednostkowy wzrost cen o około 26%. Średnia cena jednostkowa wzrosła z 196 zł/m² do 248 zł/m². Rynek w najtańszym obszarze Krakowa dostrzegł największy potencjał do wzrostu, również z racji większej dostępności cenowej dla wielu uczestników rynku.

Na obszarze Podgórze, na które przypada ilościowo ponad 50% transakcji działkami pod zabudowę jednorodziną średnia cena z analizowanego zbioru danych rynkowych z 2021 r. wyniosła ok. 468 zł/m², w porównaniu do średniej z poprzedniego okresu 416 zł/m². Wzrost średniej ceny z całego Podgórze wyniósł więc 13%, jednakże porównując ceny z poszczególnych mniejszych obszarów, ceny wzrosły o około 20%. Niski wzrost średniej jest więc w tym przypadku wynikiem większej ilości transakcji w mniej atrakcyjnych rejonach Podgórze - wzmożona aktywność transakcyjna dotyczyła obrzeżnych rejonów Podgórze (Stary Bieżanów, Opatkowice, Skotniki, Kobierzyn) z relatywnie niższymi cenami. W popularnych Skotnikach ceny transakcyjne dochodziły do 700 zł/m² gruntu, na Woli Duchackiej do 1200 zł/m², a przy tym, w tych obszarach widoczna była aktywność deweloperów.

Najdroższą lokalizacją jednorodziną w Podgórzu pozostają Stare Dębniaki z cenami porównywalnymi do Woli Justowskiej dochodzącymi do 2000 zł/m² gruntu.

W segmencie działek pod zabudowę usługową w całym Krakowie panowało duże ożywienie. Udział obrotów w tym segmencie wzrósł o 100% w porównaniu do 2020 roku. Zawarto wiele transakcji za kwoty powyżej 10 mln PLN, w kilku przypadkach powyżej 30 mln PLN. Średnia cena działki inwestycyjnej o przeznaczeniu usługowym nadającej się do zabudowy wyniosła w Krowodrzy 1750 zł/m², w Podgórzu 1460 zł/m², w Nowej Hucie 500 zł/m², a w Śródmieściu na poziomie 3000 zł/m².

Na rynku działek przemysłowych i przemysłowo-usługowych również widoczne było ożywienie. Ten segment należy kojarzyć z nabywaniem gruntów pod centra logistyczne i magazyny na obrzeżach Krakowa wokół tras i węzłów komunikacyjnych. Ciekawe transakcje odnotowano na Rybitwach w Podgórzu, wokół ulic Śliwiaka, Domagały, Biskupińskiej z cenami przekraczającymi 500 zł/m².

Podsumowanie:

Ogólnie na rynku gruntów w Krakowie w 2021, kontynuowany był trend wzrostowy cen w segmencie mieszkaniowym zarówno wielorodzinnym jak i jednorodzinym. Ożywił się segment działek o przeznaczeniu usługowym.

W segmencie działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zanotowano wzrost cen na poziomie 10-20%.

W segmencie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zanotowano również wzrost cen na poziomie od 12-26%.

Rynek w 2021 r. wszedł w stan euforii wierząc, że utrzymanie zerowych stóp procentowych będzie trwało wiecznie. Tymczasem przykra weryfikacja rozpoczęła się na jesieni pierwszymi podwyżkami stóp procentowych na skutek rosnącej inflacji, która została mocno spotęgowana rosyjską agresją na Ukrainę w lutym 2022 roku. To nie Covid-19, a przerwanie łańcuchów dostaw wielu kluczowych towarów i produktów z Rosji i Ukrainy wraz z trudną jeszcze do oszacowania inflacją i podwyżkami stóp procentowych mogą stać się przyczyną zakończenia dotychczasowego, wzrostowego cyklu na rynku gruntów.

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁEK

11.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO I AKTUALIZACJA CEN TRANSAKCYJNYCH NA DATĘ WYCENY.

Wybór rynku lokalnego do analizy:

Rodzaj rynku: działki gruntowe niezabudowane o powierzchniach od 5a, przeznaczone pod tereny ROLNE (tożsame z przeznaczeniem działki).

Obszar rynku: miejscowość Kraków, jednostka ewidencyjna Podgórze.

Okres analizowany: lata 2020 - 2022

Jednostka porównawcza: 1m² gruntu

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

W analizowanym okresie zaobserwowano zmiany cen działek we wszystkich segmentach rynku w okresie ostatnich 2 lat. Segment działek pod tereny rolne wykazywał tendencję wzrostową cen na poziomie około +10%.

Wniosek: przyjęto trend wzrostowy na poziomie +10% w skali roku.

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

Data transakcji	Jednostka ewidencyjna	Obr	Ulica	Powierzchnia działek [m2]	Cena działek	Cena 1m2	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena 1 m2	Przeznaczenie w planie	Nr Aktu Not.
23.05.2022	Podgórze	74	Nad Czerną	1503	35 000 zł	23,29 zł	+10%	24,02 zł	R (rolne)	3524/2022
26.11.2021	Podgórze	102	Koprowa	7282	210 000 zł	28,84 zł	+10%	31,16 zł	R (rolne)	8881/2021
21.09.2021	Podgórze	40	Batalionów Chłopskich	999	45 000 zł	45,05 zł	+10%	49,52 zł	R (rolne)	23661/2021
01.09.2021	Podgórze	102	Koprowa	2196	65 000 zł	29,60 zł	+10%	32,71 zł	R (rolne)	2615/2021
06.08.2021	Podgórze	4	Falista	1405	100 000 zł	71,17 zł	+10%	79,20 zł	R (rolne)	14826/2021
11.06.2021	Podgórze	40	Batalionów Chłopskich	7773	212 000 zł	27,27 zł	+10%	30,80 zł	R (rolne)	4033/2021
02.06.2021	Podgórze	110	Zbydniowicka	1039	60 000 zł	57,75 zł	+10%	65,36 zł	R (rolne)	6404/2021
19.03.2021	Podgórze	102	Bogucicka	1729	45 000 zł	26,03 zł	+10%	30,04 zł	R (rolne)	1637/2021
17.02.2021	Podgórze	99	Koszutki	5694	220 000 zł	38,64 zł	+10%	44,94 zł	R (rolne)	512/2021
24.11.2020	Podgórze	103	Okręglik	3215	75 000 zł	23,33 zł	+10%	27,74 zł	R (rolne)	5588/2020
03.06.2020	Podgórze	97	Kukiełek Golkowickich	1076	70 000 zł	65,06 zł	+10%	80,97 zł	R (rolne)	1539/2020
07.02.2020	Podgórze	96	Nad Fosą	1516	100 000 zł	65,96 zł	+10%	84,65 zł	R (rolne)	597/2020

11.2. OKREŚLENIE CENY ŚREDNIEJ I ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.

<p><u>Ceny:</u></p> <p>Cena średnia = 48,43 zł Cena minimalna = 24,02 zł Cena maksymalna = 84,65 zł</p> <p>Liczba próbek = 12 Odchylenie standardowe = 23,03</p>	<p><u>Wartości brzegowe:</u></p> <p>Cmin / Cśr = 0,50 Cmax / Cśr = 1,75</p>
---	--

11.3. USTALENIE CECH RYNKOWYCH WPŁYWAJĄCYCH W SPOSÓB ZASADNICZY 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:

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

Dla celów niniejszego opracowania przeprowadzono szczegółową analizę wpływu poszczególnych cech rynkowych na ceny sprzedanych nieruchomości na wybranym rynku lokalnym i rynkach równoległych. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen.

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny. Nazwy cech rynkowych na przedmiotowym rynku lokalnym ustalono analizując oferty kupna i oferty sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami. Badania marketingowe na rynku nieruchomości wskazują, że liczba cech rynkowych, według których potencjalni nabywcy kierują się przy ocenie konkretnej nieruchomości nie przekracza dziesięciu.

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

Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Najgorsza	Najlepsza
1	Położenie	30	z dala od siedlisk ludzkich na peryferyjnych obszarach miasta	blisko centrum miasta, w otoczeniu zabudowy mieszkalnej
2	Dostęp	25	Bez dostępu do drogi publicznej	Położenie bezpośrednio przy ulicy
3	Wielkość działki	20	duże działki mają niższą cenę jednostkową	małe działki z reguły mają wyższe ceny jednostkowe
4	Konfiguracja	25	Działki nieforemne i o dużych nachyleniach	najbardziej pożądane działki płaskie o foremnym kształcie

11.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI O JEDNOSTKOWYCH CENACH MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ.

Cechy rynkowe	Nieruchomość o jednostkowej cenie maksymalnej	Nieruchomość o jednostkowej cenie minimalnej
Data transakcji	23.05.2022	07.02.2020
Nr AN	3524/2022	597/2020
Powierzchnia	15a03m2	15a16m2
Lokalizacja	Podgórze, obr. 74, rejon ul. Nad Czerną	Podgórze, obr. 96, ul. Nad Fosą
Konfiguracja	Kształt nieforemny. Teren pochyły	Kształt regularny. Teren płaski.

Dojazd	Brak prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej	Przy drodze
Przeznaczenie	R (rola) w ok. 90% i ZI (las) w ok. 10%	R (rola)
Ograniczenia	brak	brak

11.5. ANALIZA PORÓWNAWCZA.

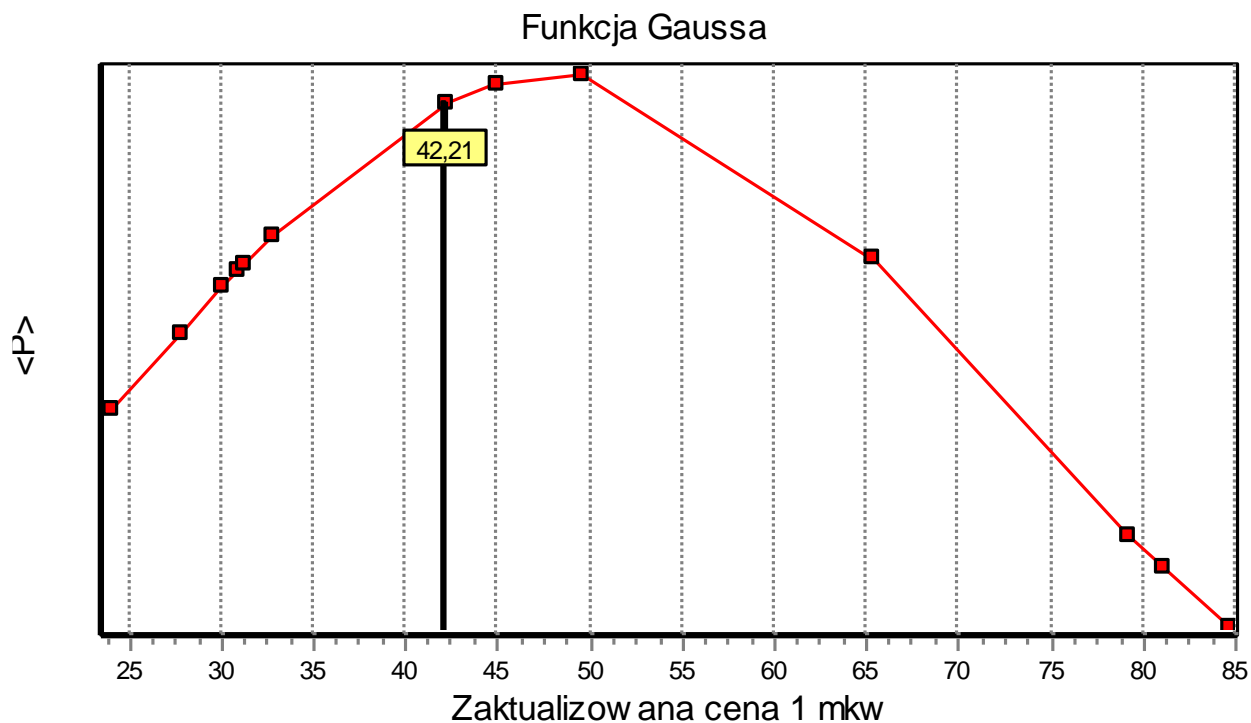
L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	30	0,1488 - 0,5244	słabe	0,2427
2	Dostęp	25	0,1240 - 0,4370	brak prawnego dostępu do drogi publicznej	0,124
3	Konfiguracja	25	0,1240 - 0,4370	przeciętna	0,2805
4	Wielkość działki	20	0,0992 - 0,3496	średnia	0,2244
	Razem	100	0,50 - 1,75		0,87

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny

$$48,4258 \text{ zł} * 0,8716 * 1 = \mathbf{42,21 \text{ zł}}$$



11.6. ZESTAWIENIE WARTOŚCI.

Powierzchnia działki:	33a15m2
Wartość jednostkowa działki:	42,21 zł/m2
Wartość rynkowa nieruchomości (w zaokrągleniu):	140.000 zł

12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

W operacie szacunkowym określono **wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym, gdzie zastosowano metodę korygowania ceny średniej**. W podejściu porównawczym wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości podobnych.

Podejściem bezpośrednio bazującym na zdarzeniach rynkowych, uwzględniającym główne preferencje kupujących i aktualną sytuację na rynku nieruchomości jest podejście porównawcze. Wartość nieruchomości szacowanej mieści się w przedziale cen uzyskanych za nieruchomości podobne. Dlatego wartość nieruchomości oszacowana w tym podejściu odpowiada jej aktualnej wartości rynkowej i stanowi wynik niniejszego operatu szacunkowego.

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 podobnymi a nieruchomością szacowaną. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości mieści się w przedziale cen rynkowych z uwzględnieniem trendu cenowego występującego na lokalnym rynku nieruchomości.

A zatem:

Wartość nieruchomości obj. KR1P/00190633/9, stanowiącej działkę nr 67 o pow. 33a15m2, położoną w rejonie ul. Kolnej w Krakowie, wynosi:

140.000 zł

słownie: (sto czterdzieści tysięcy złotych)

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 19 sierpień 2022 roku.