

# OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr 66, położoną przy ul. Kolnej 9 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- Kiełkowicz.

**Perspektywa:**



**Lokalizacja:**



Autor operatu:

Kraków, dnia 19 wrzesień 2022 r.

## Raport z wyceny

- Określenie nieruchomości:** Nieruchomość stanowiąca zabudowaną działkę nr 66 o powierzchni 31a86m<sup>2</sup>, położoną przy ul. Kolnej 9 w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 1.
- Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00150203/4 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- Kiełkowicz (**sygn. akt GKm 255/21**).
- Rodzaj nieruchomości:** Działka nr 66 tworzy obszar gruntu kształtem zbliżony do wydłużonego prostokąta o pow. 31a86m<sup>2</sup>. 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. KW nr KR1P/00150203/4, stanowiącej zabudowaną działkę nr 66, położoną przy ul. Kolnej 9 w Krakowie, wynosi:**

**382.000 zł**

*słownie: (trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące 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.....	4
6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.....	8
8. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI .....	9
9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	16
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI. ....	17
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	20
12. ZESTAWIENIE WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	26
13. WNIOSKI I WYNIK WYCENY. ....	27

### **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 prawnej lub technicznej oraz za ewentualne błędy w dokumentacji.
3. Oznaczenie nieruchomości przyjęto zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.
4. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia ostrzeżeń w dziale III KW i wpisów w dziale IV KW (hipoteka wpływa na cenę, a nie na wartość nieruchomości) oraz żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych.
5. Operat nie może być wykorzystywany do innych celów niż ustalonych powyżej. Biegły nie bierze odpowiedzialności za wykorzystanie operatu do innych celów.
6. Operat nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Przyjęta ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej, ani stanu konstrukcyjnego budynku
7. 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.
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.**

Nieruchomość stanowiąca działkę nr 66 o pow. 31a86m<sup>2</sup>, położoną przy ul. Kolnej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 1.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00150203/4 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 66 o pow. 31a86m<sup>2</sup>;

Działka położona przy 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/00150203/4
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 WG KSIĄG WIECZYSTYCH

Księga Wieczysta Nr KR1P/00150203/4 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	66		
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)	/ 00113468 / , 3 186,0000 M2		
Obszar całej nieruchomości	3186,0000 M2		

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

- Brak wpisów

#### Dział II: „WŁASNOŚĆ”

Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /2	---
	Lp. 2.	4	1 /2	---
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	5		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE DO SYGNATURY GKM 143/21 NA RZECZ WIERZycIELA:		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	ANNA ZIÓŁKOWSKA , 78092907525	
	Lp. 2.	PATRYCJA KUREK , 76072402369	
Lp. 2.	---		
Numer wpisu	6		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 255/21 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI HODOWLA NOREK KOLNA SP. Z O.O., Z WNIOSKU WIERZycIELA:		
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)		3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		731000,00 (SIEDEMSET TRZYDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 KREDYT ROSZCZENIA O ODSETKI ORAZ O PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYMIONIONE W DOKUMENCIE STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI DO KSIĘGI WIECZYSTEJ, UMOWA KREDYTU NR 5001031-200011042105-1 Z DNIA 26 LISTOPADA 2013 R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
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)		4	
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.
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KR1P / 00190633 / 9
		Nr hipoteki	3
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
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)		5	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		22290,60 (DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE DZIEWIĘCDZIESIĄT 60/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	3
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK : FUS ZA OKRES 12/2017-07/2018,11/2018-03/2019 W KWOCIE 10245,81 ZŁ, FUZ ZA OKRES 11/2017-07/2018,11/2018-03/2019 W KWOCIE 2529,25 ZŁ, FP W TYM SFWON I FGSP ZA OKRES 10/2017-07/2018,11/2018-03/2019 W KWOCIE 79,68 ZŁ, KOSZTY UPOMNIENI W KWOCIE 139,20 ZŁ, KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 863,10 ZŁ, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI W KWOCIE 1003,00 ZŁ , NALEŻNOŚCI TYPU NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI BIEŻĄCE (NALICZONE), KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 7430,02 ZŁ
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KRAKÓW, 00001775600395
Lp. 4.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		5877,36 (PIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM 36/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGLYCH SKŁADEK NA: FUS ZA OKRES 04.2019- 09.2019, FUZ ZA OKRES 04.2019- 09.2019 I FP, FS I FGSP ZA OKRES 04.2019- 09.2019 WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTY UPOMNIENI, KOSZTY EGZEKUCYJNE
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT KRAKÓW-ŁAGIEWNIKI, KRAKÓW, 00001775600395

**6.2. STAN EWIDENCYJNY WG WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW.**

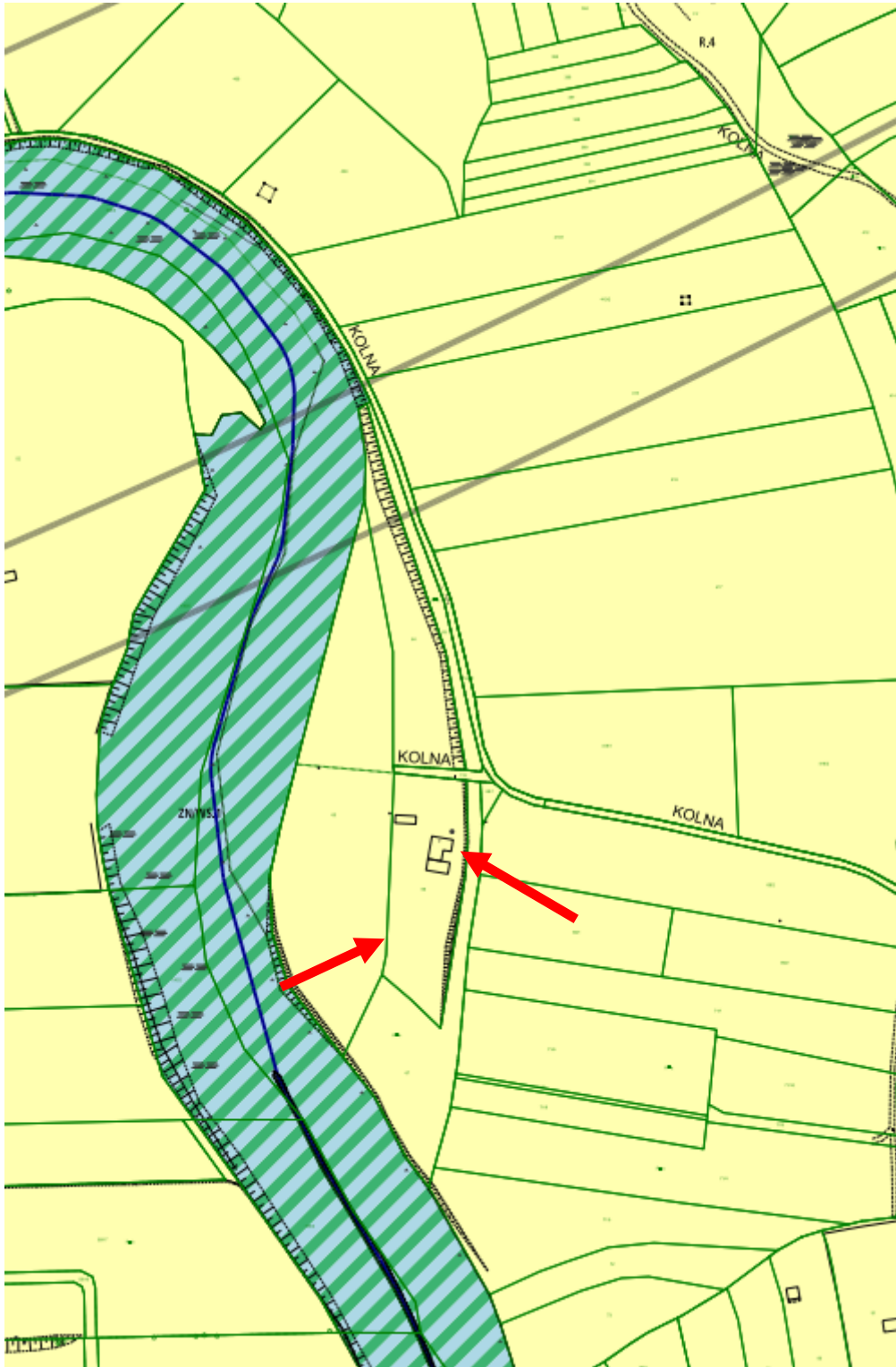
Województwo:	Małopolskie
Powiat:	m. Kraków
Jednostka ewidencyjna:	Podgórze
Obręb ewidencyjny	P-1
Miejscowość	Kraków
Właściciel:	Hodowla Norek Kolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

<b>Działka nr:</b>	<b>66</b>
Powierzchnia działki:	<b>0,3186 ha</b>
Podstawa prawna, nr Kw:	KR1P/00150203/4
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:

**§ 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**

### **8.1. DZIAŁKA NR 66**

Działka ewidencyjna nr 66 o pow. 31a86m<sup>2</sup>, obręb 1, poł. przy ul. Kolnej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00150203/4

**Charakterystyka:** Działka ewidencyjna nr 66 tworzy obszar gruntu kształtem zbliżony do wydłużonego prostokąta. Działka ogrodzona (wraz z sąsiednią działką nr 67). 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 ma nieuregulowany prawnie dostęp do drogi publicznej, dojazd odbywa się przez działką 118 należącą do osób trzecich.

**Zagospodarowanie:** Na terenie działki znajdują się: dom mieszkalny, budynek gospodarczy oraz jednonawowe pawilony hodowlane po zlikwidowanej hodowli norek, wraz z pozostałościami po już rozebranych pawilonach. Pawilony są konstrukcji drewnianej, kryte bitumicznymi płytami falistymi (ondulina). 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. Na działce znajdują się także wolnostojące kontenery oraz wiaty, wiaty dobudowana do budynku gospodarczego, służące dawniej jako zaplecze infrastruktury hodowli norek.

**Uzbrojenie:** sieć elektroenergetyczna, własne ujęcie wody.

### Dokumentacja fotograficzna działki z dnia oględzin





## **8.2. BUDYNEK MIESZKALNY OZNACZONY NR 9 POSADOWIONY NA DZIAŁCE NR 66**

**Charakterystyka ogólna budynku:** Budynek mieszkalny nr 9 przy ul. Kolnej posadowiony na działce nr 66 to budynek wolnostojący, niepodpiwniczony, parterowy. Dach dwuspadowy, kryty blachodachówką. Budynek ocieplony, nie posiada elewacji.



Na parter obecnie składają się pomieszczenia: wiatrołap, salon, korytarz, łazienka, WC z pomieszczeniem hydroforowym, kuchnia i pokój.

### **Parametry powierzchniowe budynku:**

**Pow. użytkowa wynosi: 69,35m<sup>2</sup>**

**Pow. zabudowy wynosi: 80m<sup>2</sup>**

### **Instalacje:**

- wodociągowa (z własnego ujęcia wody)
- kanalizacyjna (własne szambo)
- elektryczna

Budynek ogrzewany jest kominkiem zlokalizowanym w salonie.

### **WYKOŃCZENIE POMIESZCZEŃ:**

**Wiatrołap:** posadzka terakota, ściany malowane farbą emulsyjną, sufit z płyt OSB, drzwi do domu pełne.

**Salon:** posadzka terakota, ściany malowane farbą emulsyjną, okna PVC. W połowie salonu znajduje się ściana z otworem w kształcie łuku. W salonie znajduje się kominek służący jako ogrzewanie budynku.

**Kuchnia:** posadzka terakota, ściany malowane farbą emulsyjną, flizy nad zlewem oraz kuchenką, tapeta imitująca cegłę na jednej ze ścian oraz nad blatem, okna PVC. W pomieszczeniu zainstalowano zlewozmywak oraz kuchenkę gazową z piekarnikiem zasilaną z butli gazowej.

**Łazienka:** posadzka terakota, ściany i sufit flizowane. W pomieszczeniu zainstalowano tzw. biały montaż: umywalkę, obudowaną wannę oraz kabinę prysznicową.

**WC:** posadzka terakota, ściany wykończone boazerią z miejscowymi jej ubytkami. W pomieszczeniu zainstalowano wolnostojącą muszlę ustępową. Wraz z WC w drugiej części pomieszczenia zainstalowano urządzenia związane z pompowaniem wody z własnego ujęcia oraz boiler. W części technicznej pomieszczenia ściany otynkowane, nie wykończone.

**Korytarz:** posadzka terakota, ściany wykończone boazerią z miejscowymi jej ubytkami, sufit wykończony boazerią z miejscowymi jej ubytkami.

**Pokój:** posadzka terakota, ściany malowane farbą emulsyjną, sufit malowany farbą emulsyjną, okna PVC.

**Standard użytkowy i stan techniczny:** budynek w średnim stanie techniczny w świetle ogólnych oględzin. Standard użytkowy niski.

**Aktualne wykończenie poszczególnych pomieszczeń przedstawiają poniższe zdjęcia wnętrza domu mieszkalnego wykonane podczas wizji lokalnej.**







Do budynku przylega dobudowana później część o nieuregulowanym statusie prawnym.



### **8.3. BUDYNEK GOSPODARCZY POSADOWIONY NA DZIAŁCE NR 66**

**Charakterystyka ogólna budynku:** Budynek gospodarczy posadowiony na działce nr 66 to budynek wolnostojący, niepodpiwniczony, parterowy. Do budynku przylega dobudowana wiata.



W budynku gospodarczym wydzielono pomieszczenia służące suszeniu skór, obróbce skór, pomieszczenie socjalne oraz magazynowe.

#### **Parametry powierzchniowe budynku:**

**Pow. użytkowa wynosi: 73,60m<sup>2</sup>**

**Pow. zabudowy ok. 80 m<sup>2</sup>**

#### **Instalacje:**

- wodociągowa (z własnego ujęcia wody)
- elektryczna

**Aktualne wykończenie poszczególnych pomieszczeń w budynku przedstawiają poniższe zdjęcia wnętrza wykonane podczas wizji lokalnej.**





## 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 bazy danych pozwoliła na wyłonienie transakcji nieruchomości podobnych do wycenianej.

Liczba transakcji nieruchomości podobnych jest wystarczająca dla zastosowania metody korygowania ceny średniej, 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 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.

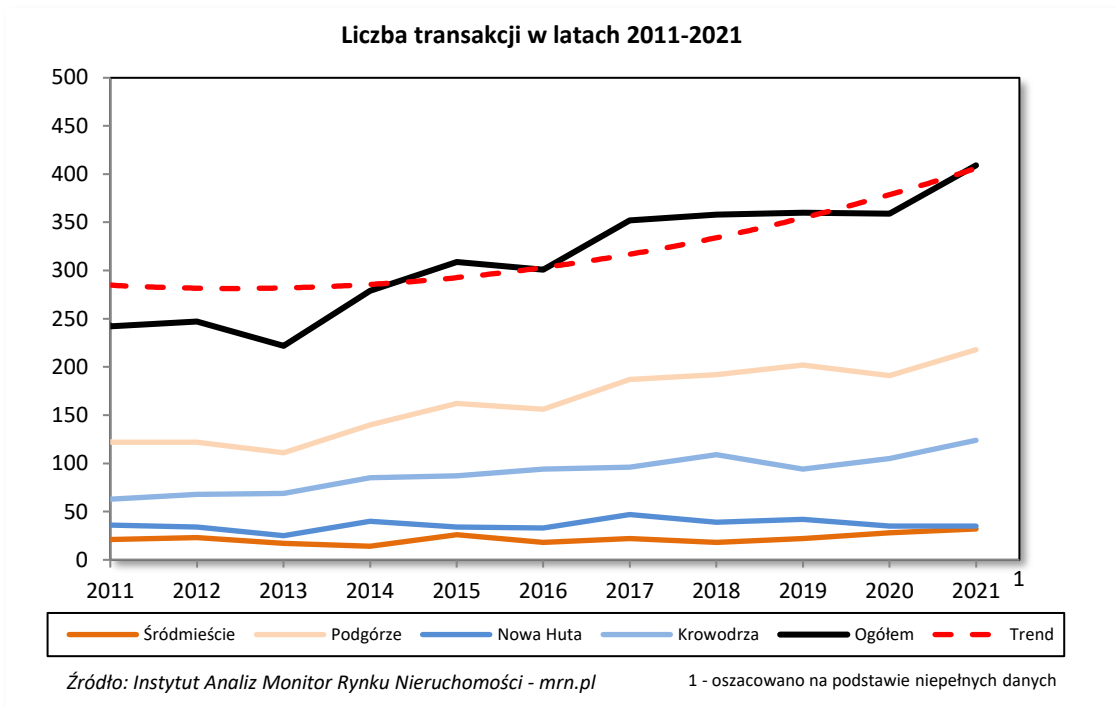
**Wartość Rynkowa** zgodnie z definicją zawartą w art. 151 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami:  
**Art. 151. 1.** Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym,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



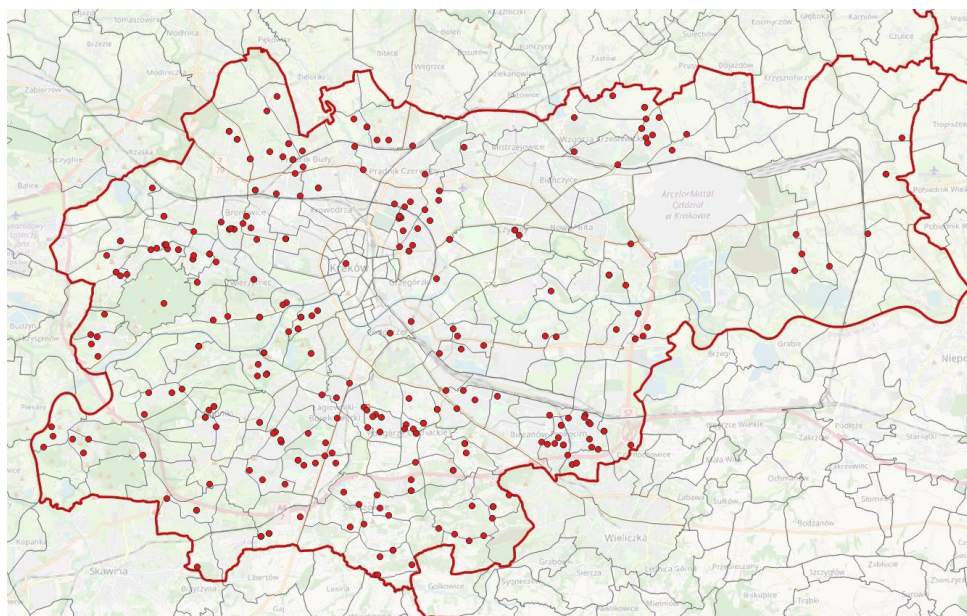
## 10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

**DOMY JEDNORODZINNE W KRAKOWIE - Analiza Władysława Egnera z Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**

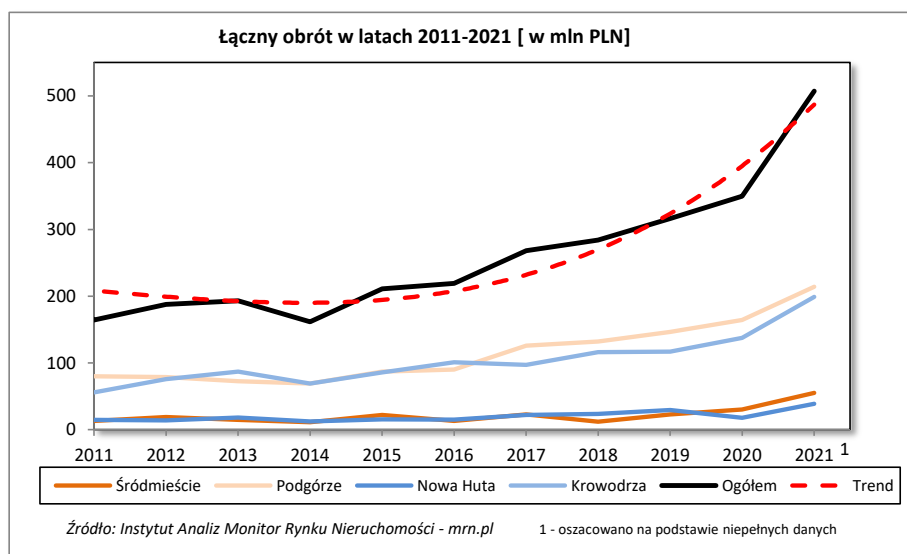
Na rynku wtórnym domów jednorodzinnych w Krakowie, liczba zawieranych transakcji wykazuje od kilku lat wyraźny trend wzrostowy, a w roku ubiegłym nastąpiło w tym zakresie wyraźne przyspieszenie. Sprzedaże występują głównie w dzielnicy Podgórze i Krowodrza, gdzie łączna ich liczba stanowi ponad 80 % transakcji z całego miasta.



Na poniższej mapie przedstawiono rozkład terytorialny zanotowanych transakcji sprzedaży domów.



Zdecydowane przyspieszenie trendu wzrostowego nastąpiło również w zakresie wielkości obrotu, który sumarycznie wyniósł prawie 500 mln zł. Łączny obrót w Krowodrzy (prawie 200 mln zł) nieomal zrównał się z obrotem w dzielnicy Podgórze, gdzie liczba transakcji jest najwyższa, lecz przeciętna cena płacona za dom jest niższa. Wartość sprzedaży w Śródmieściu i Nowej Hucie łącznie nie przekroczyła 100 mln zł.



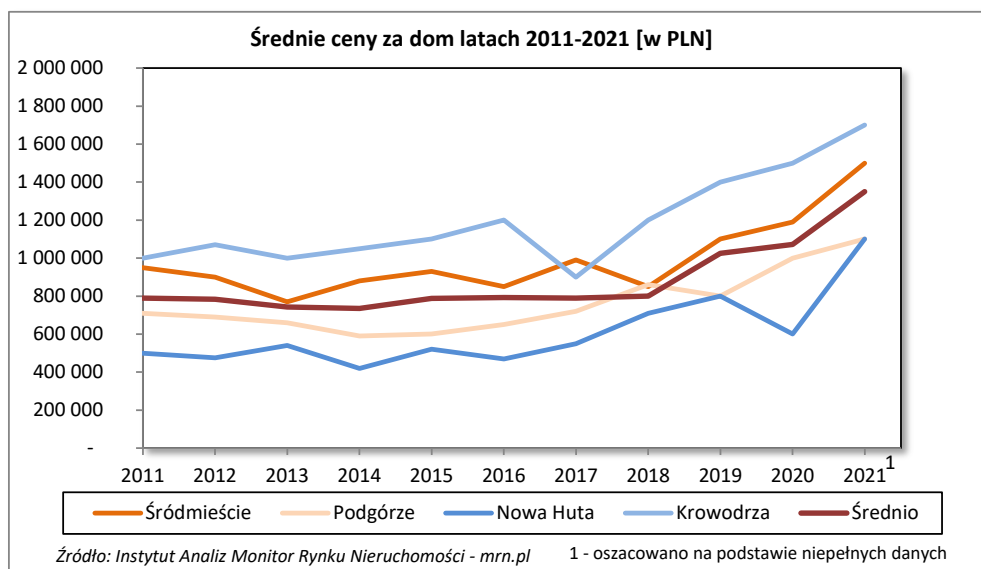
Gwałtownie wzrosły ceny domów. Przeciętnie za dom w Krowodrzy na rynku wtórnym trzeba zapłacić 1.7 mln zł, w Śródmieściu 1.5 mln zł, a w Podgórzu i Nowej Hucie 1.1 mln zł.

W Krowodrzy zanotowano 18 transakcji z segmentu „premium”, z ceną powyżej 2 mln zł. Najwyższa zanotowana cena to prawie 7 mln zł. Nabywca zapłacił tyleż nowy dom o powierzchni ponad 500 m<sup>2</sup> i dużej działce (37 ar) , w peryferyjnej lokalizacji. Średnia powierzchnia działki w transakcjach z ubiegłego roku wyniosła 8.7 ara.

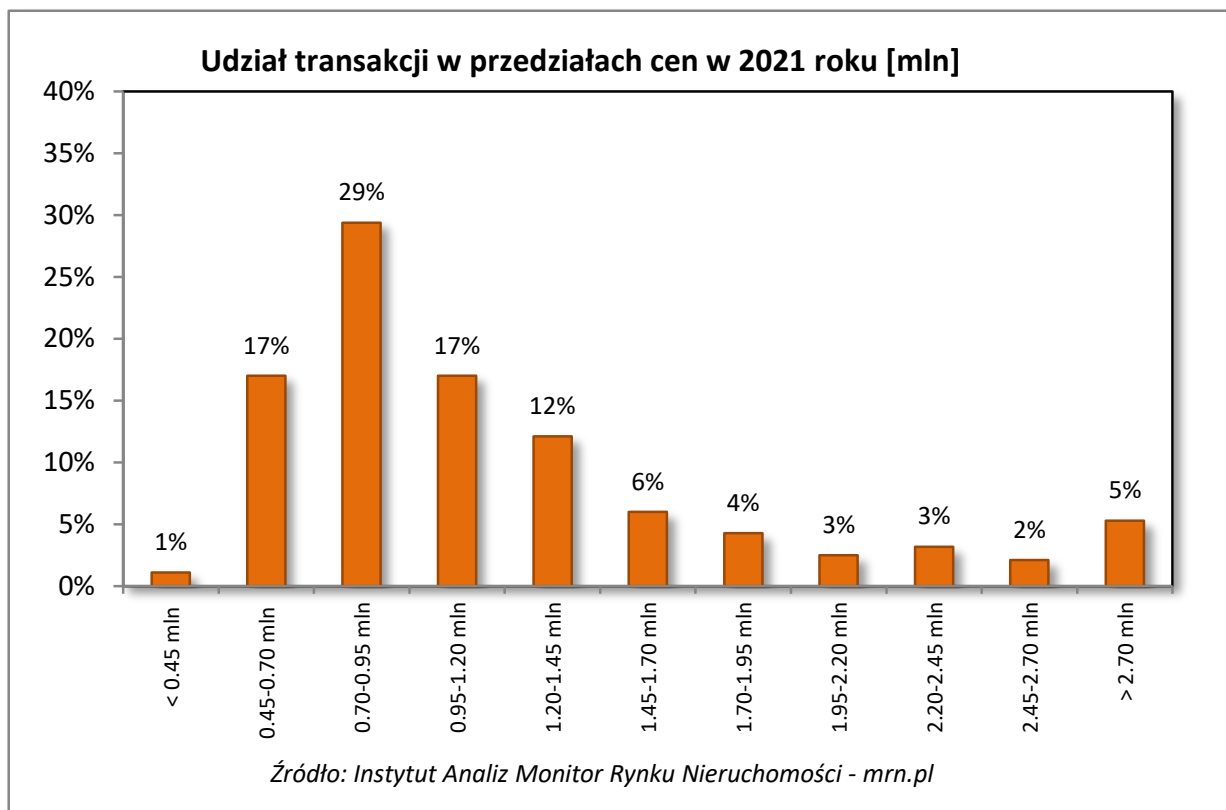
W Podgórzu, które jest dzielnicą, w której notuje się najwięcej sprzedaży, zanotowano 11 transakcji z ceną powyżej 2 mln zł,. Najwyższa zanotowana cena to 3.7 mln zł. Średnia powierzchnia działki w ubiegłorocznych transakcjach to nieco ponad 10 ar.

W Śródmieściu zanotowano 4 transakcje z ceną powyżej 2 mln zł. Najwyższa zanotowana cena to 3.1 mln zł. Cechą charakterystyczną sprzedawanych w Śródmieściu nieruchomości są małe działki. Średnia powierzchnia działek w transakcjach w ubiegłym roku to 3.5 ar, a największa mierzyła 5.5 ar.

W Nowej Hucie zanotowano jedynie 2 transakcje domów z cenami powyżej 2 mln zł. Jest to zdecydowanie najtańsza dzielnica.



W roku 2021 najwięcej transakcji było zawieranych w przedziale cenowym 0.7-0.95 mln zł. Dla porównania w roku 2020 r. maksimum wystąpiło w przedziale 0.5-0.75 mln zł. Obserwuje się również coraz wyraźniejsze wyodrębnianie się segmentu sprzedaży domów bardzo drogich (powyżej 2.7 mln zł) – stanowią one już 5% rynku.



## Wnioski

Na rynku wtórnym domów jednorodzinnych, w ślad za rynkiem pierwotnym oraz rynkiem lokali mieszkalnych, odnotowano silne wzrosty cen. Jedną z przyczyn jest przesunięcie części popytu z rynku mieszkań na rynek domów – będące jednym z efektów pandemii COVID 19. Drugą przyczyną jest obserwowany duży wzrost cen lokali mieszkalnych.

Rynek wtórny domów jednorodzinnych w Krakowie można uznać za rynek niszowy. Rynkiem, który w zakresie mieszkalnictwa nadaje ton, jest rynek lokali mieszkalnych, oraz, w nieco mniejszym, aczkolwiek wzrastającym stopniu, rynek domów w gminach podkrakowskich. Zmiany na rynku wtórnym domów w Krakowie są pochodną zmian na tych właśnie rynkach.

W najbliższym roku, wobec coraz większej inflacji należy się spodziewać dalszych wzrostów cen. Trudno jednak przewidzieć, czy te wzrosty będą miały realny charakter (powyżej inflacji). Prognozę utrudnia wojna za wschodnią granicą, która wydaje się, że spowodowała zastój na rynku nieruchomości. Znaczący wpływ na dalszy rozwój rynku nieruchomości będzie miał przebieg oraz czas trwania konfliktu wojennego.

## 11. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

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.

### **11.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO**

Badano transakcje nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinnymi, jakie miały miejsce na terenie jednostki ewidencyjnej na której położona jest szacowana nieruchomość, tak aby zdefiniowany obszar odpowiadał położeniu nieruchomości. Stwierdzono kilkadziesiąt transakcji, 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 11 transakcji. Następnie dokonano wyboru jednostki odniesienia i zdecydowano się na wybór jednostki jaką jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 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, uzbrojenie, zagospodarowanie, ograniczenia praw władania, powierzchnia i funkcja gruntu, kształt 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,

c) okres badania cen:

lata 2020 - 2022

d) wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego:

1m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy

**Na następnej stronie przedstawiono zbiór transakcji (tzw. próbkę reprezentatywną) z rynku lokalnego, na których oparto dalsze analizy.**

Lp	Data transakcji	Dzielnica	Obręb	Ulica	Cena	Pow zab.	Cena 1m2 pow.	Pow. działki	Krótki opis	Numer AN
1	07.07.2020	Podgórze	64	Podgórkki	280 000 zł	48 m2	5 833,33 zł	1 169 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, z lat 50-tych; Stan techniczny: do remontu; Przynależności: brak. Działka nie urządzona.	1928/2020
2	08.10.2021	Podgórze	101	Bieżanowska	350 000 zł	91 m2	3 846,15 zł	708 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, z lat 50-tych; Stan techniczny: do remontu; Przynależności: zabudowania gospodarcze. Działka nie urządzona.	7488/2021
3	28.09.2021	Podgórze	101	Kusia	420 000 zł	65 m2	6 461,54 zł	624 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, z lat 50-tych; Stan techniczny: po modernizacji; Przynależności: brak. Działka urządzona.	8886/2021
4	24.07.2020	Podgórze	17	Zadworze	430 000 zł	95 m2	4 526,32 zł	1 416 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, z lat 60-tych; Stan techniczny: do remontu; Przynależności: przybudówka gospodarcza. Działka urządzona.	5795/2020
5	21.07.2020	Podgórze	33	Zbrojarzy	440 000 zł	105 m2	4 190,48 zł	651 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, z lat 60-tych; Stan techniczny: do remontu; Przynależności: niewielki budynek gospodarczy. Działka urządzona.	4829/2020
6	23.02.2022	Podgórze	94	Droga Rokadowa	710 000 zł	112 m2	6 339,29 zł	1 588 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, z lat 60-tych; Stan techniczny: do remontu; Przynależności: przybudówka garażowa. Działka nie urządzona.	434/2022
7	20.11.2020	Podgórze	91	Stepowa	312 753 zł	130 m2	2 405,79 zł	514 m2	Budynek mieszkalny wolnostojący; z lat 80-tych; Stan techniczny: do remontu; Przynależności: garaż i poddasze. Działka nie urządzona.	3671/2020
8	03.01.2022	Podgórze	94	Kuryłowicza	269 000 zł	78 m2	3 448,72 zł	680 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, z lat 50-tych; Stan techniczny: do remontu; Przynależności: obszerne zabudowania gospodarcze. Działka nie urządzona.	5/2020
9	30.03.2022	Podgórze	88	Czarniańskiego	350 000 zł	119 m2	2 941,18 zł	785 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, z lat 50-tych; Stan techniczny: do remontu; Przynależności: zabudowania gospodarcze. Działka urządzona.	7397/2022
10	12.03.2021	Podgórze	82	Wrony	415 000 zł	145 m2	2 862,07 zł	860 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, z lat 60-tych; Stan techniczny: do częściowego remontu; Przynależności: budynek gospodarczy. Działka nie urządzona.	4876/2021
11	29.06.2020	Podgórze	102	Bogucicka	290 000 zł	124 m2	2 338,71 zł	2 791 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, z lat 50-tych; Stan techniczny: do remontu; Przynależności: obszerne zabudowania gospodarcze. Działka nie urządzona.	7967/2020

## **11.2 OKREŚLENIE TRENDU CENOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO**

W celu uwzględnienia wpływu czasu, jaki upłynął od daty zawarcia transakcji nieruchomości porównawczych a datą wyceny nieruchomości szacowanej skorygowano ceny transakcyjne o roczny wskaźnik zmiany cen.

Tendencje na rynku nieruchomości w Krakowie są przejrzyste i pozwalają na wykreowanie ogólnej tendencji panującej w tym obszarze. Rynek mieszkaniowy zanotował w ostatnim roku wzrost średnich cen na poziomie ok. 10%, a rynek gruntów – w zależności od przeznaczenia notuje wzrost na poziomie od 10% do 20%. Rynek nieruchomości jest rynkiem „naczyń połączonych”, ogólne trendy przenoszą się (w większym lub mniejszym stopniu) na wszystkie jego segmenty. Stąd choćby można odpowiedzialnie wnioskować, że ogólne trendy na rynku nieruchomości, bez względu na segment rynku, są wzrostowe. Dlatego pominięcie poprawki z uwagi na pozytywne informacje z rynku byłoby ze szkodą dla odzwierciedlenia aktualnej wartości szacowanej nieruchomości, zwłaszcza że z analizy rynku (w poprzednim rozdziale) wynika wyraźna progresja cenowa tego segmentu rynku. Stąd zdecydowano o przyjęciu poprawki z tytułu upływu czasu na poziomie 10%/rok. Odzwierciedla to różnice w poziomach cen pomiędzy datą wyceny a przyjętymi transakcjami.

**Na podstawie powyższego przyjęto trend cenowy wynoszący: +10% rocznie.**

### **Wartości skorygowane obiektów porównawczych:**

Lp	Data transakcji	Obręb	Ulica	Cena 1 m2 pow	Trend roczny	Okres pomiędzy sprzedażą a wyceną [lata]	Cena 1m2 pow zaktualizowana
1	07.07.2020	64	Podgórze	5 833,33 zł	10%	2,20	7 118,26 zł
2	08.10.2021	101	Bieżanowska	3 846,15 zł	10%	0,95	4 210,75 zł
3	28.09.2021	101	Kusia	6 461,54 zł	10%	0,98	7 091,76 zł
4	24.07.2020	17	Zadworze	4 526,32 zł	10%	2,16	5 502,26 zł
5	21.07.2020	33	Zbrojarzy	4 190,48 zł	10%	2,16	5 097,46 zł
6	23.02.2022	94	Droga Rokadowa	6 339,29 zł	10%	0,57	6 700,54 zł
7	20.11.2020	91	Stepowa	2 405,79 zł	10%	1,83	2 846,09 zł
8	03.01.2022	94	Kuryłowicza	3 448,72 zł	10%	0,71	3 693,44 zł
9	30.03.2022	88	Czymbańskiego	2 941,18 zł	10%	0,47	3 080,58 zł
10	12.03.2021	82	Wrony	2 862,07 zł	10%	1,52	3 298,04 zł
11	29.06.2020	102	Bogucicka	2 338,71 zł	10%	2,22	2 858,99 zł

## **11.3 OKREŚLENIE CENY ŚREDNIEJ I ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.**

cena minimalna 1m2 (Cmin)	2 846,09 zł
cena maksymalna 1 m2 (Cmax)	7 118,26 zł
przedział cen (dc)	4 272,18 zł
<b>cena średnia (Cśr)</b>	<b>4 681,65 zł</b>
odchylenie standardowe	1 703,98 zł
współczynnik korygujący Vmin (Cmin/Cśr)	0,6079
współczynnik korygujący Vmax (Cmax/Cśr)	1,5205

## **11.4 OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH.**

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,

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.

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 podstawowe cechy rynkowe istotnie wpływające na ceny na lokalnym rynku nieruchomości:

1	Stan techniczny i standard	20%
2	Wielkość działki	20%
3	Położenie, otoczenie, dostęp	25%
4	Zagospodarowanie i przynależności	20%
5	Powierzchnia zabudowy	15%
<b>Suma</b>		<b>100%</b>

### Określenie wag cech:

Lp.	Atrybut (cecha rynkowa)	Skala ocen cech rynkowych	Skala ocen od 0 do 1	Gradacja i opis ocen cech rynkowych	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe (waga cechy)	Zakres kwotowy
1.	Stan techniczny i standard	najlepsza	1,00	stan dobry, standard typowy	20%	854 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	stan do kapitalnego remontu, standard niski		
2.	Wielkość i przeznaczenie działki	najlepsza	1,00	ponad 25 a w obszarze pod zabudowę	20%	854 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	do 10 a bez możliwości zabudowy		

3.	Położenie, otoczenie, dostęp	najlepsza	1,00	tereny w pobliżu dróg wylotowych z Krakowa z dobrym połączeniem komunikacyjnym, blisko centrum	25%	1 068 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	peryferyjne tereny Krakowa ze słabym dojazdem		
4.	Zagospodarowanie i przynależności	najlepsza	1,00	Duże powierzchnie budynków gospodarczych. Działka urządzona z licznymi nasadzeniami ozdobnymi.	20%	854 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	Brak przynależności. Działka nieurządzona.		
5.	Powierzchnia zabudowy	najlepsza	1,00	do 70 m <sup>2</sup>	15%	641 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	ponad 130 m <sup>2</sup>		
<b>Łącznie</b>					<b>100%</b>	<b>4 272 zł</b>

Gradacja ocen cech rynkowych i wsp. korekcyjne ocen					
Cechy rynkowe	najgorsza =0,00	słaba =0,25	średnia =0,50	dobra =0,75	najlepsza =1,00
Stan techniczny i standard	0,1216	0,1672	0,2128	0,2585	0,3041
Wielkość i przeznaczenie działki	0,1216	0,1672	0,2128	0,2585	0,3041
Położenie, otoczenie, dostęp	0,1520	0,2090	0,2660	0,3231	0,3801
Zagospodarowanie i przynależności	0,1216	0,1672	0,2128	0,2585	0,3041
Powierzchnia zabudowy	0,0912	0,1254	0,1596	0,1938	0,2281

### **11.5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ.**

L.p.	Atrybut (cecha rynkowa)	Krótki opis	Wartość parametru dla nieruchomości wycenianej X (ki)
1	Stan techniczny i standard	Stan techniczny - budynek do częściowego remontu; standard niski	<b>0,75</b>
2	Wielkość i przeznaczenie działki	ponad 30a w terenach R (rola bez prawa zabudowy)	<b>0,50</b>
3	Położenie, otoczenie, dostęp	W spokojnej, cichej okolicy na obrzeżach miasta; z utrudnionym dostępem, przystanek A komunikacji miejskiej w dużej odległości	<b>0,25</b>
4	Zagospodarowanie i przynależności	Duża powierzchnia budynków gospodarczych. Nasadzenia ozdobne. Działka nie urządzona	<b>0,75</b>
5	Powierzchnia zabudowy	Mała	<b>0,75</b>



**11.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.**

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Współczynnik wynikający z wartości parametru dla nieruchomości wycenianej
			współczynnik min	współczynnik max	
1	Stan techniczny i standard	20%	0,1216	0,3041	0,2585
2	Wielkość i przeznaczenie działki	20%	0,1216	0,3041	0,2128
3	Położenie, otoczenie, dostęp	25%	0,1520	0,3801	0,2090
4	Zagospodarowanie i przynależności	20%	0,1216	0,3041	0,2585
5	Powierzchnia zabudowy	15%	0,0912	0,2281	0,1938
<b>Razem</b>		<b>100%</b>	<b>0,6079</b>	<b>1,5205</b>	
Łączny współczynnik korygujący					<b>1,1326</b>
Cena średnia 1m2 nieruchomości					4 681,65 zł
Skorygowana wartość rynkowa 1m2 nieruchomości					5 302,59 zł
Powierzchnia zabudowy szacowanej nieruchomości					<b>80 m2</b>
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej: $W = w \text{ [zł/m2]} * P \text{ [m2]}$					424 207 zł
Współczynnik korekcyjny [0,9 - 1,1] *					<b>0,90</b>
Skorygowana wartość rynkowa nieruchomości					381 786 zł
<b>Wartość rynkowa nieruchomości (po zaokrągleniu):</b>					<b>382 000 zł</b>

**\*- K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 0,9**

W wyniku analizy rynku transakcyjnego do oszacowania przedmiotowej wybrano 11 nieruchomości podobne, wśród których żadna nie miała wady, którą posiada szacowana nieruchomość w postaci braku prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej.

A zatem nieruchomość szacowana posiada cechę rynkową (wadę), która nie występuje w przypadku nieruchomości podobnych. Wobec powyższego konieczne było zastosowanie dodatkowej korekty wartości nieruchomości szacowanej z tego tytułu.

Biegły przyjął jako podstawę do korekty normę zawodową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych pn. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna NI 3 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, która przewiduje w takich przypadkach następujące postępowanie: „6.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.”

Po analizie cen nieruchomości zabudowanych, ustalono, że brak prawnego dostępu do drogi publicznej wpływa na cenę nieruchomości i w trakcie negocjacji znacząco ją obniża, stąd jej wartość powinna być niższa od nieruchomości która nie posiada takich wad.

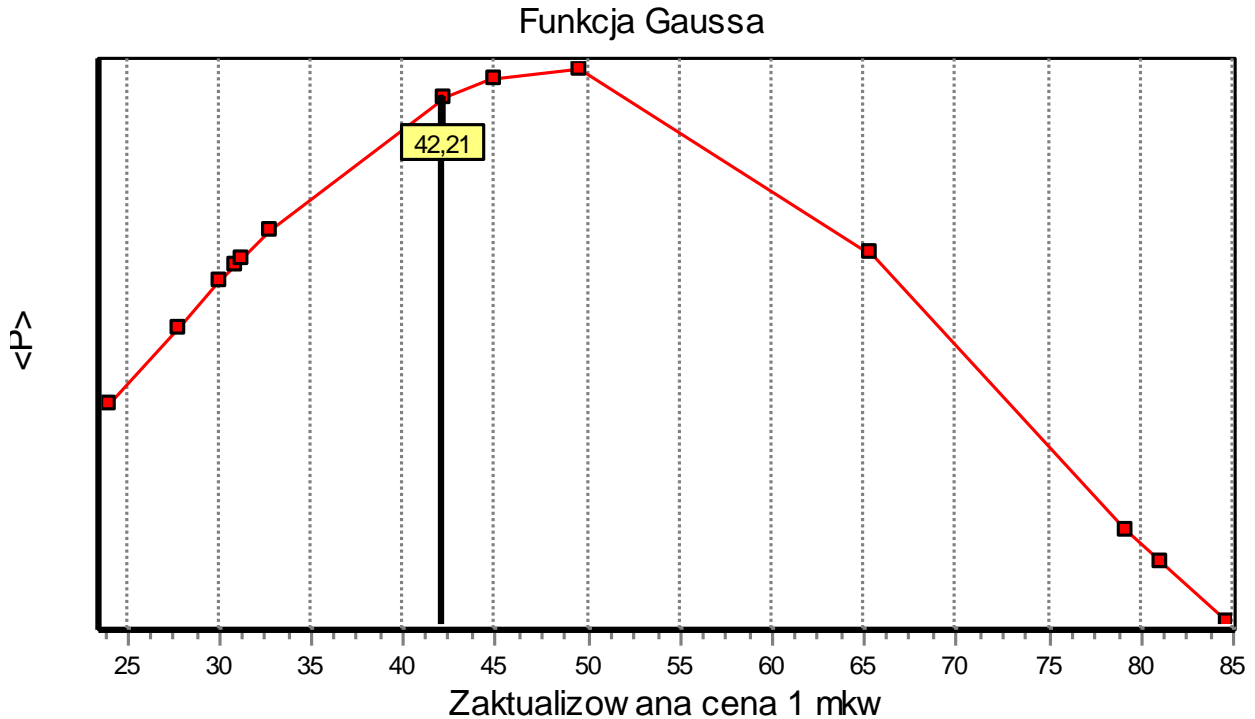
Z doświadczenia biegłego wynika, że wady podobnego typu mogą obniżyć cenę negocjacyjną zakupu nieruchomości zabudowanej o ok. 10%.

**WNIOSEK: w konsekwencji należało przyjąć do obliczeń (jak wyżej) wartość współczynnika korekcyjnego **K=0,90****

## 12. ZESTAWIENIE WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI.

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

Opierając się na cenach działek gruntowych o przeznaczeniu R w dzielnicy Podgórze określono wartość samego gruntu dla szacowanej działki wynoszącą **42,21zł/m<sup>2</sup>** (podobnie jak dla sąsiedniej działki, której wartość określono w innym opracowaniu):



Powierzchnia gruntu na przedmiotowej działce:	3186m <sup>2</sup>
Wartość jednostkowa 1m <sup>2</sup> gruntu:	42,21 zł
<b>Wartość gruntu (w zaokrągleniu):</b>	<b>135.000 zł</b>

### A zatem:

<b>Wartość nieruchomości:</b>	<b>382.000 zł</b>
<b>W tym wartość gruntu bez naniesień kubaturowych:</b>	<b>135.000 zł</b>
<b>W tym wartość naniesień kubaturowych:</b>	<b>247.000 zł</b>

### **13. WNIOSKI I WYNIK 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 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 nieruchomości obj. KW nr KR1P/00150203/4, stanowiącej zabudowaną działkę nr 66, położoną przy ul. Kolnej 9 w Krakowie, wynosi:**

**382.000 zł**

*słownie: (trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące złotych)*

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