

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO ½ CZĘŚCI
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ SKŁADAJĄCEJ SIĘ
Z DZIAŁKI NUMER 1677/1 O POWIERZCHNI 900 M², ZABUDOWANEJ
BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM, DLA KTÓREJ
PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA NR KR2K/00015571/8**



***Sygn. Akt: Km 179/22, Km 2400/22, Km 701/23, Km 180/22, Km 1067/22, Km 230/2,
Km 24/23, Km 765/23***

Adres: ul. Jana III Sobieskiego 84 Tenczynek

Jawiszowice 14-05-2024 r.

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ OGÓLNA	3
PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	3
ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
CEL OPRACOWANIA.....	3
PODSTAWA OPRACOWANIA.....	3
<i>PODSTAWA FORMALNA</i>	3
<i>PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE</i>	3
<i>ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH</i>	4
<i>PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY</i>	4
<i>DANE DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU WYCENY</i>	4
DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	4
STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	4
STAN GEODYZYJNY PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	6
OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
<i>LOKALIZACJA OGÓLNA</i>	6
<i>Działka</i>	11
<i>Budynek mieszkalny</i>	13
OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY.....	22
ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	23
<i>ANALIZA RYNKU</i>	23
OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM.....	26
<i>BAZA DANYCH PRZEDZIAŁ CZASOWY</i>	26
<i>OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG</i>	28
<i>OKREŚLENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ</i>	30
OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	31
<i>PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA</i>	31
<i>OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA</i>	32
OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI O POWIERZCHNI 9 ARÓW.....	33
<i>BAZA DANYCH PRZEDZIAŁ CZASOWY</i>	33
WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE	37
KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	38
ZAŁĄCZNIKI	39

CZĘŚĆ OGÓLNA

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki numer 1677/1 o powierzchni 900 m², zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położona w Tenczynku przy ul. Jana III Sobieskiego 84, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer KR2K/00015571/8.

ZAKRES OPRACOWANIA

Oszacowaniu podlega udział wynoszący ½ części prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki numer 1677/1 o powierzchni 900 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w Tenczynku przy ul. Jana III Sobieskiego 84, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer KR2K/00015571/8.

CEL OPRACOWANIA

Oszacowania wartości rynkowej udziału wynoszącego ½ części prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki numer 1677/1 o powierzchni 900 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w Tenczynku przy ul. Jana III Sobieskiego 84, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer KR2K/00015571/8, dokonuje się dla potrzeb egzekucji z nieruchomości w postępowaniach egzekucyjnych prowadzonych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie Marcina Leśniaka Kancelaria Komornicza nr XI w Krakowie, 31-215 Kraków, ul. Żabiniec 66/LU5, w sprawach o sygn. Km 179/22, Km 2400/22, Km 701/23, Km 180/22, Km 1067/22, Km 230/2, Km 24/23, Km 765/23.

PODSTAWA OPRACOWANIA

PODSTAWA FORMALNA

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie Marcina Leśniaka Kancelaria Komornicza nr XI w Krakowie, 31-215 Kraków, ul. Żabiniec 66/LU5, z dnia 21.03.2024 r. o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości w sprawach o sygn. Km 179/22, Km 2400/22, Km 701/23, Km 180/22, Km 1067/22, Km 230/2, Km 24/23 oraz Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie Marcina Leśniaka Kancelaria Komornicza nr XI w Krakowie, 31-215 Kraków, ul. Żabiniec 66/LU5, z dnia 26.03.2024 r. o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości w sprawach o sygn. Km 765/23.

PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860.),
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1309, 1669.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933.),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688.),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984.),

- Inne wymienione w dalszej części opracowania.

ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- W zakresie określania przedmiotu wyceny oraz cech (atrybutów) szacowanej nieruchomości korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:
 - ewidencji gruntów;
 - ksiąg wieczystych;
 - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - protokołu z wywiadu terenowego i oględzin nieruchomości,
- W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej korzystano:
 - z aktów notarialnych,
 - rejestru cen i wartości rynkowych.

PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

DANE DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU WYCENY

1. Dokumentacja fotograficzna wykonana przez autora niniejszego opracowania,
2. Inne dokumenty przekazane przez zamawiającego,
3. Dane z aktów notarialnych z ostatnich 2 lat zgromadzonych w Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego w Krakowie,
4. Dane z ewidencji gruntów i budynków Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Krakowie.

DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	14.05.2024r.
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	14.05.2024r.
DATA OKREŚLENIA STANU PRZEDMIOTU WYCENY	08.05.2024r.
DATA DOKONANIA OGLĘDZIN	08.05.2024r.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Rzeczoznawca majątkowy dokonał analizy treści księgi wieczystej w oparciu o elektroniczny system ksiąg wieczystych https://przegladarkaekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazPodglad_w_dniu_09.05.2024_r.

Nieruchomość gruntowa składająca się z działki numer 1677/1 objęta jest księgą wieczystą numer KR2K/00015571/8, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w Krzeszowicach.

Zgodnie z Działem I-O nieruchomość położona jest w Tenczynku. Nieruchomość składa się z działki numer 1677/1 o powierzchni 900 m².

Dział I-Sp wolny od wpisów.

Zgodnie z Działem II prawo własności nieruchomości przysługuje na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Stanisławowi Sarota, synowi Józefa i Michaliny, oraz Małgorzacie Sarota, córce Andrzeja i Marii.

W Dziale III widnieją wpisy:

Wpis nr 3 – Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością - wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 474/22 z wniosku wierzyciela Eques Pożyczek Dywidendowy Fiz Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny w Gdańsku przeciwko dłużnikowi Stanisławowi Sarocie, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 10.02.2022, sygn. akt NC-E 156661/22.

Wpis nr 4 – Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 179/22 z wniosku wierzyciela Getin Noble Bank S.A. w Warszawie przeciwko dłużnikowi Stanisławowi Sarocie, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 24.11.2021, sygn. akt NC-E 1625581/21.

- Wpis nr 5 - Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 2400/22 z wniosku wierzyciela Ryszarda Jankowskiego przeciwko dłużnikowi Stanisławowi Sarocie, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 22.07.2022, sygn. akt I NC 3149/22/k.

- Wpis nr 6 - Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 701/23 z wniosku wierzyciela Velobank S.A. w Warszawie przeciwko dłużnikowi Stanisławowi Sarocie, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 31.05.2022, sygn. akt I NC 2569/22/k.

- Wpis nr 7 - ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 180/22 z wniosku wierzyciela Belo Bank S.A. przeciwko dłużnikowi Stanisławowi Sarocie, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 26.11.2021, sygn. akt NC-E 1625434/21.

- Wpis nr 8 - ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1067/22 z wniosku wierzyciela Velo Bank S.A. przeciwko dłużnikowi Stanisławowi Sarocie, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 25.03.2022, sygn. akt NC-E 346327/22.

- Wpis nr 9 - ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 230/22 z wniosku wierzyciela Velo Bank S.A. przeciwko dłużnikowi Stanisławowi Sarocie, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 09.09.2021, sygn. akt VI NC-E 1087214/21.

- Wpis nr 10 - ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością - wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 765/23 z wniosku wierzyciela Velobank S.A. z siedzibą w Warszawie przeciwko dłużnikowi Małgorzacie Sarocie, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 18.01.2023, sygn. akt VI NC-E 1781044/22.

W Dziale III widnieje wzmianka nr 1 REP. C. /KOMO/58237/24 – 2024-04-08, 15:59:35

1.1 DZ. KW. /KR2K/1943/24/1 – 2024-04-08, 17:15:10 – WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

W Dziale IV widnieją wpisy:

Wpis nr 2 – Ustanowienie hipoteki umownej zwykłej do kwoty 65 000 zł na zabezpieczenie kredytu z odsetkami zmiennymi, którego termin zapłaty ustalono na 04-11-2021, na rzecz Banku Spółdzielczego z/s w Krzeszowicach.

Wpis nr 3 – Ustanowienie hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 41 888,47 zł na zabezpieczenie kredytu z odsetkami zmiennymi, którego termin zapłaty ustalono na 04-11-2021, na rzecz Banku Spółdzielczego z/s w Krzeszowicach.

Zgodnie z umową majątkową małżeńską zawartą w formie aktu notarialnego rep. A 1343/2021 w dniu 17 marca 2021 Stanisław Michał Sarota oraz Małgorzata Aneta Sarota z chwilą zawarcia umowy ustanowili w ich małżeństwie ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej, której nie ujawniono w księdze wieczystej. Wobec powyższego prawo własności nieruchomości przysługuje po ½ części nieruchomości Stanisławowi Michałowi Sarota oraz Małgorzacie Anecie Sarota.

STAN GEODYZYJNY PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z Uproszczonym wypisem z rejestru gruntów wydanym przez z dnia 13.05.2024 r. przedmiot wyceny położony jest w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, w jednostce ewidencyjnej 120606_5, Krzeszowice, w obrębie 0016 Tenczynek, w miejscowości Tenczynek przy ulicy Jana III Sobieskiego 84. Nieruchomość stanowi własność na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej Saroty Stanisława, syna Józefa i Michaliny, zamieszkałego w Tenczynku przy ul. Tenczynek 572, oraz Saroty Małgorzaty, córki Andrzeja i Marii, zamieszkałej w Krzeszowicach przy ul. Aptecznej 1/5.

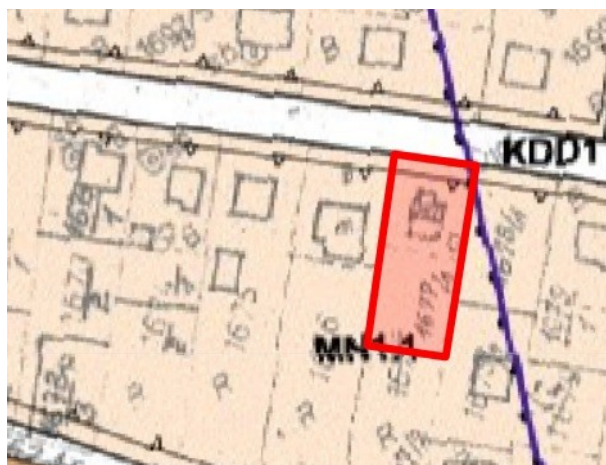
Nieruchomość składa się z działki nr 1677/1 o powierzchni 0,09 ha (użytek i klasa bonitacyjna: B – tereny mieszkaniowe), Identyfikator działki 120606_5.0016.1677/1. Prawo własności ustanowiono aktem o sygn. rep. A nr 2104/99. Numer jednostki rejestrowej G314.

Przedmiot wyceny został zabudowany budynkiem niestanowiącym odrębnego od gruntu przedmiotu własności:

- budynek mieszkalny położony w miejscowości Tenczynek przy ul. Jana III Sobieskiego 84. Identyfikator budynku 120606_5.0016.1677/1.1_BUD. Budynek został posadowiony na działce oznaczonej identyfikatorem 120606_5.0016.1677/1. Budynek składa się z 3 kondygnacji nadziemnych. Powierzchnia zabudowy budynku 105 m².

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z Uchwałą NR XLIV/572/2018 Rady Miejskiej W Krzeszowicach z dnia 28 czerwca 2018 roku w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostreżnica, Paczółtowiec, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice, przedmiot wyceny położony jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonym symbolem MN1.1. oraz na terenie, przy granicy złoza Tenczynek.



OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

LOKALIZACJA OGÓLNA

Tenczynek to [wieś](#) w [Polsce](#), położona w [województwie małopolskim](#), w [powiecie krakowskim](#), w [gminie Krzeszowice](#).

Tenczynek leży na pograniczu [Rowu Krzeszowickiego](#) i [Garbu Tenczyńskiego](#), na południe od linii kolejowej [133](#) Kraków – [Katowice](#) i drogi krajowej [79](#) oraz 2 km na północ od autostrady [A4 \(E40\)](#), którą

od wsi odgradza [Las Zwierzyniec](#). Miejscowość położona jest ok. 25 km na zachód od centrum (18 km od granicy) [Krakowa](#) oraz łącząc się z południową częścią [Krzeszowic](#).

Centrum miejscowości znajduje się w [Kotlinie Tenczynka](#), przez której środek przepływa potok [Olszówka](#) (pot. Żabnik). Pozostała część wsi znajduje się na [Garbie Tenczyńskim](#). Otoczona [Puszczą Dulowską](#) – dodatkowo od południa i południowego wschodu z jej częścią: [Lasem Zwierzynieckim](#), a od północy i północnego wschodu z [Rowem Krzeszowickim](#). Powierzchnia wsi wynosi 1499,64 ha.

Wokół znajdują się wzniesienia takie jak: [Góra Buczyna](#), [Ponetlica](#), [Czerwieniec](#), [Niedźwiedzia Góra](#), [Skałki](#), [Ułańskie Zdrowie](#) na terenie [Lasu Zwierzynieckiego](#) w [Puszczy Dulowskiej](#).

Na północny zachód od miejscowości rozciągają się wielkie ogródki działkowe Enklawa A i Enklawa B. Integralne części wsi: Górka, Niedźwiedzia Góra, Piaski, Przystawie, Rzeczki, Skałki i Stara Szkoła.

Wieś założona prawdopodobnie na pocz. XIV w. przez Nawoja z [Morawicy](#) – wzmiankowana w 1319, wtedy to rozpoczęto karczowanie lasu w miejscu obecnego Tenczynka. Od początku odgrywała rolę służebną wobec [zamku Tenczyn](#) (położonego ok. 4 km na zachód od wsi). Wojewoda krakowski, [herbu Topór](#), otrzymał od króla [Jagięłły](#) dobra tenczyńskie w zamian za pomoc w otrzymaniu korony polskiej.

W odróżnieniu od [Tenczyna Wielkiego \(zamku\)](#) wieś tę zwano Tenczynem Małym (Tenczyn parva), stąd wzięta się późniejsza nazwa, będąca zdrobnieniem nazwy Tęczyn, czyli obecny Tenczynek. Pod koniec XVI w. używano nazwy Szarża wzięta od rodowego zawołania Toporczyków. Wizytacja biskupa z 1598 stwierdziła, że szkoła mieściła się w domu i na gruncie kościelnym. Wówczas to kardynał [Jerzy Radziwiłł](#) opisał, że kościół był drewniany i posiadał trzy [oltarze](#).

W 1595 wieś położona w powiecie proszowickim [województwa krakowskiego](#) była własnością wojewodów krakowskich: [Gabriela](#), [Andrzeja](#) i [Jana Magnusa Tęczyńskich](#).

W XVII w. na potrzeby zamku, w Tenczynku na obszarze 10 morgów, powstało gospodarstwo folwarczne jako jedno z bardziej dochodowych w tamtych czasach, dostarczające wszystkiego co było niezbędne do życia zamku z wyśmienitym jadłem na czele. Było to centrum dóbr [Tęczyńskich](#). Po wymarciu linii męskiej tego rodu, wieś w 1637 dostał się w ręce [Opalińskich](#), w 1687 [Sieniawskich](#), w 1731 [Czartoryskich](#), a 1816 – [Potockich](#). Wieś wraz z folwarkiem wchodziła w 1662 roku w skład hrabstwa Tęczyńskiego [Łukasza Opalińskiego](#).

Od początku XVI w. coraz bardziej popularna była przestronna, piaszczysta droga z Krakowa w kierunku [Śląska](#) przez Tenczynek, a pod pobliskim zamkiem prosperowały trzy dworskie [taberny](#). Z 1627 pochodzi najwcześniejsza wzmianka o występowaniu węgla w okolicy Tenczynka. W 1656 wieś została zrujnowana przez [Szwedów](#). W 1659 rozpoczęto wydobywanie [węgla](#). W 1710 wieś została zdziesiątkowana przez [morowe powietrze](#), a 3 maja 1720 ponownie uległa spaleni. Znaczne modyfikacje kościoła rozpoczęto w 1728, w ciągu kolejnych lat wykonano posadzkę z cegły, dobudowano [stalle](#) i drewniany chór, pojawiły się również nowe [konfesjonaly](#) i [ambona](#). Na koniec prac w 1748 w powierzchnia kościoła zwiększyła się o [kaplicę](#) z [kryptą](#), [zakrystię](#), a dach został pokryty [gontem](#). Obok powstała dzwonnica, z dwoma dzwonami, a całość otoczono murem. Kościół [konsekrował](#) 6 sierpnia 1748 [sufragan](#) krakowski, bp [Michał Ignacy Kunicki](#). W XIX w. w stokach Buczyny dla potrzeb miejscowego browaru wykuto w skale liczne piwnice, których wyloty znajdowały się także po przeciwnej północnej stronie góry. W połowie XVIII w. w miejsce opustoszałej [szabelni](#) powstał młyn, wybudowano też [cegielnię](#) z [wapiennikiem](#). W 1788 liczba [zagrodników](#) i [chałupników](#) wynosiła 48. Rok później wieś zamieszkiwało 467 osób, w tym jedna rodzina [żydowska](#).

Do 1795 wieś wchodziła w skład powiatu krakowskiego i województwa krakowskiego, a od lipca 1796 do 15 lipca 1809 w skład [cyrkułu krakowskiego Galicji Zachodniej](#).

W 1818 została otwarta szkoła świecka, która mieściła się w budynku znajdującym się na dziedzińcu dworskim. W latach 1815–1846 wieś położona była na terenie [Wolnego Miasta Krakowa](#), potem w [zaborze austriackim](#). W 1823 ukończono budowę domu skarbowego w Tenczynku, gdzie oprócz rzemieślników mieszkali także górnicy spoza wsi. W latach 1846–1853 Tenczynek wchodził w skład powiatu krakowskiego. W 1857 [Adam Józef Potocki](#) wybudował obszerny nowy [browar](#), [gorzelnię](#), młyn

amerykański i [piekarnię](#), które od 1875 były własnością Banku Galicyjskiego dla Przemysłu i Handlu. Około 1879 posiadał je Ksawery Rasiszewski. Naprzeciw browaru znajdowała się wytwórnia klepek drewnianych Franciszka Grubera. Pod koniec XIX w. zakłady te przestały istnieć, z wyjątkiem browaru. Czynny był natomiast warsztat kamieniarski.

W 1885 zakupiono od gminy tenczyńskiej grunt pod budowę Domu Sióstr Miłosierdzia św. Wincentego a Paulo. 1 września 1887 rozpoczęto nauczanie w 2-klasowej szkole ludowej. Przyjęto 259 dzieci, dla których otwarto 4 klasy. 3 września 1889 powstała [ochronka](#) dla małych dzieci. W 1896 stanął nowy budynek szkolny z dwoma salami i korytarzem. W 1903 browar przeszedł na własność Towarzystwa Akcyjnego. W 1910 powstała miejscowa straż pożarna. W 1918 w budynku szkoły kwaterowało wojsko polskie.

W czasie [I wojny światowej](#) armia [austriacka](#) zarekwirowała wszystkie dzwony kościelne, nowe zostały ufundowane przez różne osoby w latach 1919 i 1923. W roku 1920 w Tenczynku zarejestrowanych było 11 warsztatów rzemieślniczych, w tym. m.in. 3 murarskie, 2 piekarskie, po jednym [rymarskim](#) i stolarskim. W 1922 założono miejscowe Katolickie Stowarzyszenie Młodzieży, jego siedzibą był zakupiony przez ks. Kamusińskiego obecny budynek RSZiZ w centrum wsi. Powstała też drużyna piłkarska o nazwie Tęcza.

W czasie [II Rzeczypospolitej](#) wieś należała do powiatu chrzanowskiego w [województwie krakowskim](#). 1 sierpnia 1934 utworzono gminę zbiorową Tenczynek. W 1936 we wsi powstała organizacja Strzelec.

Od 26 października 1939 do 18 stycznia 1945 wieś należała do gminy [Kressendorf](#) w [Landkreis Krakau, dystryktu krakowskiego](#) w [Generalnym Gubernatorstwie](#). W czasie [II wojny światowej](#) w Tenczynku działała stolarnia, która produkowała sanie dla potrzeb żołnierzy niemieckich, szkołę zajmują wojska niemieckie. Wówczas browar został zniszczony, a na jego miejscu rozwinęła się fabryka przetworów owocowo-warzywniczych, która powstała w jego pobliżu w 1918. W 1941 na polach parafialnych wybudowano boisko sportowe. W czasie II wojny światowej [alianci](#) pomylili [kamieński](#) kościół z kościołem w Tenczynku, wskutek czego wieś uniknęła zbombardowania. 27 czerwca 1943 roku oddział Gwardii Ludowej im. Ludwika Waryńskiego opanował kopalnię „Krystyna”. Zabrano kilkaset kilogramów dynamitu i zdemolowano urządzenia wydobywcze (na terenie kopalni w 1969 roku odstonięto tablicę pamiątkową upamiętniającą ten fakt).

W 1945 dom zakonny, kościół, szkoła oraz tenczyńskie domy zostały uszkodzone wskutek detonacji amunicji zgromadzonej w czasie wojny przez Niemców w okolicznych lasach. Po przejściu frontu [Armia Czerwona](#) urządziła w szkole szpital wojskowy. W latach 50. XX w. powstała niewielka remiza strażacka. W 2. poł. lat 40. XX w. w Tenczynku powstała grupa Świadców Jehowy, która w latach 1969–1984 należała do zboru Krzeszowice, a od 1 września 1984 do 31 sierpnia 2023 jako osobny zbor Tenczynek (od 1 września 2023 zbory: Krzeszowice–Zachód i Krzeszowice–Wschód). W latach 1951–1956 w Tenczynku działała drużyna piłki siatkowej KS Górnik. W 1956 przeniesiono przedszkole ze szkoły do budynku sióstr zakonnych. W 1962 powstało przedszkole nr 1. W 1967 szkole nadano imię [króla Władysława Jagiełły](#).

W latach 1954–1972 wieś należała i była siedzibą władz gromady [Tenczynek](#). W latach 1973–1976 miejscowość była siedzibą [gminy Tenczynek](#). W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do [województwa krakowskiego](#). W 1986 powstała nowa remiza strażacka. 28 kwietnia 1989 otwarto pawilon sportowy, przy boisku piłkarskim na 500 miejsc (w tym 200 siedzących). W latach 90. XX w. powstał nowy ośrodek zdrowia oraz nastąpiła rozbudowa szkoły. W 2003 nadano nazwy ulicom. W 2008 wybudowano salę gimnastyczną, a w 2009 nowy budynek przedszkola, w którym mieści się również filia biblioteki publicznej. W 2010 w centrum wsi (ul. Chrzanowska) wybudowano nowy most, poprzedni drewniany rozebrano, w całości też zakończono etap kanalizacji wsi.

Browar i dawna gorzelnia

Już na początku XVII w. w Tenczynku istniał młyn, browar plebański, [papiernia](#) – zniszczona przez powódź w 1710, [ślusarnia](#), [prochownia](#) i warsztaty [płatnerskie](#). Po [najeździe Szwedów](#), kiedy po raz pierwszy spłonął Zamek Tenczyn (1655), a w 1656 również i wieś, w latach 1655–1657 zbudowano w

Tenczynku browar pański, gorzelnię, piekarnię, nowy młyn oraz nowy folwark wraz z modrzewiowym dworem zwanym później Dworem Sobieskiego, bowiem jak głosi legenda król [Jan III Sobieski](#) zatrzymał się tutaj wracając spod [Wiednia](#) i kosztował tenczyńskich rarytasów, dwór został wyburzony na przeł. lat 50. i 60 XX w. W pobliżu dworu rosta [lipa](#) Lenartowicza ścięta w 1924, przy której w sierpniu 1875 [Teofil Lenartowicz](#) napisał jeden ze swych wierszy. W 1933, w rocznicę 250-lecia mającego mieć miejsce zatrzymania się Sobieskiego w Tenczynku, mieszkańcy ziemi [chrzanowskiej](#) ufundowali kamienną płytę na budynku browaru. Wieś z budynkami gospodarczo-produkcyjnymi (browarem i gorzelnią), z wyjątkiem Dworu Sobieskiego, spaliła się 3 maja 1720. W pożarze zginęła też rodzina [żydowska](#), która je dzierżawiła. U schyłku XVIII w. w Tenczynku stał dwór, karczma, browar, dwa młyny i tartak.

Budynek browaru znajduje się na terenie byłych Zakładów Przetwórstwa Warzywno-Owocowego. W 1857 hr. Adam Potocki z pobliskich Krzeszowic wybudował na terenie folwarku obszerny browar i gorzelnię, które świetnie prosperowały aż do początku lat 30. XX w., a [piwo](#) z Tenczynka znane było w [Europie](#), czego dowodem złoty medal zdobyty na wystawie w [Pilźnie](#) w 1904. W 1903 browar przeszedł na własność Towarzystwa Akcyjnego. Po II wojnie światowej władze browar znacjonalizowały i przebranżowiły na Zakład Przetwórstwa Owocowo-Warzywnego. Od 28 lutego 2011 zakład przetwórstwa owocowo-warzywnego zmienił właściciela z dotychczasowego – Gardenau, na Makarony Polskie. Efektem tej transakcji było wyprowadzenie produkcji poza zakład tenczyński. Budynki stały opustoszałe.

W 2014 [Browary Regionalne Jakubiak](#) za około 3,3 mln zł kupiły od syndyka dawny browar w Tenczynku. Produkcję piwa wznowiono w 2015. W lipcu 2018 [Marek Jakubiak](#) sprzedał browar w Tenczynku na rzecz spółki akcyjnej Manufaktura piwa, wódki i wina, której [prokurentem](#) w momencie finalizowania transakcji był [Janusz Palikot](#). Spółka zaplanowała szereg inwestycji, mających na celu zwiększenie wielkości produkcji piwa.

Dawny ośrodek górnictwa

Tenczynek to także dawny ośrodek górnictwa węglowego. Najwcześniejsza wzmianka o występowaniu węgla w okolicy Tenczynka pochodzi z 1627. Wówczas wspominał o niej Szymon Starowolski. W 1659 wspomniano o nim w dziele Cellariusza. Pierwsze kopalnie z regularnym i planowym wydobywaniem węgla powstały pod koniec XVIII w. były to kopalnie Adam i Rieda. Lekarz dominialny, dr Filling, zakłada w Tenczynku małą kopalnię, którą w kilka lat później sprzedaje Walterowi Riethowi, nadzorującemu wydziału górnicy Hrabstwa Tenczyńskiego. W 1814 dominium łączy dwie tenczyńskie kopalnie. Lata 1817–1829 to okres rozkwitu kopalni tenczyńskiej. W 1821 powstały w Tenczynku dwie huty cynku. Węgiel tenczyński stał bardzo ceniony po uruchomieniu w 1847 linii kolejowej z Krakowa do [Mysłowic](#) przez Krzeszowice. W latach 1864–1869 powstały nowe kopalnie m.in. Katarzyna, [Kmita](#), [Barbara](#) i Andrzej, a także mała kopalnia pod wzgórzem zamkowym w pobliskim [Rudnie](#) (szyb Bolesław i sztolnia Franciszek). W 1891 założono kopalnię Franciszek, a w 1895 największą – [Krystyne](#), która jednak została zatopiona w 1929.

Wiosną 1895 rozpoczęto drążenie [sztolni](#) odwadniająco-transportowej o długości 2150 m. Jej wylot znajdował się w [Gwoźdźcu](#) (Stara Sztolnia) w pobliżu bocznic kolejowej, łączącej Krzeszowice z szybem wydobywczym i mostem kolejowym z 1911. W czasie II wojny światowej i do 1955 istniała kopalnia Nowa Krystyna (Upadowa Krystyna, Krystyna II), obejmująca część dawnej Kmity (Tenczynek, Szczęść Boże, Bereza) i wschodnie pola wydobywcze Krystyny. Złoże było udostępnione dwoma upadowymi, a urobek wydobywano szybem na tzw. Okrągliku.

Ogółem w okolicy od XVIII w. do 1955 istniało aż 17 kopalń, które wydobywały od kilku tysięcy ton do 1,8 mln ton – najwięcej w kopalni Krystyna.

Pozostałości śladów po dawnej eksploatacji węgla zachowało się głównie w rejonie kopalni Krystyna I (budynki nadszybia szybu o głębokości 181 m oraz zdewastowane budynki mieszkalne jej pracowników) i Krystyna II (rozległe hałdy poeksploatacyjne z licznymi okruchami węgla, resztki betonowych fundamentów, nasypów i dróg dojazdowych), a na zachód od nich wiele płytkich szybków w rejonie wychodni pokładu Andrzej, będących najlepiej zachowanym miejscem do powierzchniowych obserwacji serii węglonośnej w tym rejonie. W rejonie kopalni Kmita zachowały się miejsca zasypanych

[szybów](#) i szybików, hałd z łupkami ilastymi, piaskowcami, węglem oraz dróg dojazdowych, a przy szybie Robert fragmenty ceglanej podmurówki maszynowni i zabudowania ostatnich właścicieli kopalni (tzw. Hromkówka).

W pobliżu Tenczynka przebiega wschodnia granica [Górnośląskiego Zagłębia Węglowego](#). Łączna miąższość formacji węglonośnej sięga tu 900 m. Pokłady mają miąższości od 0,2 do 7,1 m.; są bardzo zmienne, zazwyczaj cienkie (ok. 1 m.). Do najgrubszych pokładów należą: 118 (miąższość do 2,7 m.), 209 (do kilku m.), 302 (do 2,6 m.), Adam (do 1,8 m.), Andrzej I (do 1,7 m.), Andrzej II (do 1,9 m.). Eksploatacja była prowadzona w obszarach najpłytszego występowania węgla pod cienkim nadkładem czwartorzędowym – głównie w Kotlinie Tenczynka.

Byłe kopalnie

[Kmita \(kopalnia\)](#) – nieczynna [kopalnia węgla kamiennego](#) w Tenczynku, eksploatowana od lat 60 XIX w., unieruchomiona w 1924. W latach 1939–1945 na wychodniach dawnej kopalni prowadzono kopalnię pod nazwą Tenczynek (nazywaną też Szczęść Boże i Bereza).

[Kopalnia Węgla Kamiennego Krystyna w Tenczynku](#) – nieczynna kopalnia węgla kamiennego, zlokalizowana w [Lesie Zwierzyniec](#).

[Kopalnia Węgla Kamiennego Katarzyna w Tenczynku](#) – nieczynna kopalnia węgla kamiennego.

[Kopalnia Węgla Kamiennego Tenczynek](#) – nieczynna kopalnia węgla kamiennego.

[Kopalnia Węgla Kamiennego Ludwik](#) – nieczynna kopalnia węgla kamiennego.

[Kopalnia Węgla Kamiennego Glückauf](#) – nieczynna kopalnia węgla kamiennego.

[Kopalnia Węgla Kamiennego Roman](#) – nieczynna kopalnia węgla kamiennego.

[Kopalnia Węgla Kamiennego Adam](#) – nieczynna kopalnia węgla kamiennego.

[Kopalnia Węgla Kamiennego Barbara](#) – nieczynna kopalnia węgla kamiennego.

[Kopalnia Węgla Kamiennego Robert](#) – nieczynna kopalnia węgla kamiennego.

Zabytki

- Obiekty wpisane do [rejestr zabytków nieruchomych](#) województwa małopolskiego.
- [Kościół parafialny pw. św. Katarzyny](#), dzwonnica, drzewostan, otoczenie. Kościół zbudowany w latach 1728–1742. Z późnorenesansową amboną oraz barokowym i regencyjnym wystrojem wnętrz kryje w podziemiach szczątki ostatniego z potomków Tęczyńskich – [Jana](#) (zm. 1637). Na cmentarzu parafialnym pochowany został znany aktor [Bogumił Kobiela](#). Koło kościoła znajduje się interesująca skałka [karbońska](#), stanowiąca pomnik przyrody;
- plebania z otoczeniem;
- [zabytkowy dom w Tenczynku](#). Dom nr 295, obecnie ul. Chłopickiego;
- [brama Zwierzyniecka](#). Brama wjazdowa do [Zwierzynca](#) należącego do zamku [Tenczyn](#), zabytek w stylu neogotyckim z 2 poł. XIX wieku;
- [zespół willi nr 69](#), dom ze skrzydłem bocznym, bramą wjazdową, ogrodem i parkiem.

Inne zabytki

- Zabytki budownictwa przemysłowego z XIX–XX w., w tym: dawny browar, były Zakład Przetwórstwa Owocowo-Warzywnego Tenczynek (założony w 1655 roku), oraz budynki uruchomionej w 1895 roku kopalni węgla [kopalni węgla kamiennego Krystyna](#).

Turystyka

Zwiedzanie dawnych kamieniołomów ułatwia wytyczona przez [Zespół Jurajskich Parków Krajobrazowych](#) geologiczna ścieżka turystyczno-dydaktyczna szlakiem górnictwa węglowego w okolicy Tenczynka. Prezentuje ona kilka stanowisk geologicznych o podstawowym znaczeniu dla poznania budowy geologicznej obszaru krzeszowickiego, jednego z najciekawszych w Polsce pod względem geologii i morfologii. Przy zwiedzaniu stanowisk dokumentacyjnych w kamieniołomach należy pamiętać o zakazie zbierania skał i skamieniałości.


- Kamieniołom Nowa Krystyna – stanowisko dokumentacyjne prezentuje piaskowce wapniste i wapienie piaszczyste z bogatą fauną małży, ramienionogów i amonitów.


- Odstąpienie Nad Czerwieńcu – stanowisko prezentuje skały wapienne, wapienno-piaszczyste z bogatą fauną małży, ślimaków, ramienionogów i amonitów.

Szlaki turystyczne

 – przez [Niedźwiedzią Górę](#), [Bukową Górę](#), [Zimny Dół](#) do [Czernichowa](#)

Szlaki rowerowe

 – z Krzeszowic przez [Miękinie](#), [Dolinę Kamienic](#), [Wolę Filipowską](#), [Puszcę Dulowską](#), [Las Orley](#), [rezerwat przyrody Dolina Potoku Rudno](#), [Sankę](#), [Dolinę Sanki](#) i [Niedźwiedzią Górę](#) do Krzeszowic.

 ([Jurajski Rowerowy Szlak Orlich Gniazd](#)) – z Krzeszowic przez Tenczynek, [Brzoskwinie](#), [Las Zwierzyniecki](#), [Las Zabierzowski](#), [Szczyglice](#) do Krakowa.

 – z Krzeszowic do [stacji PKP w Woli Filipowskiej](#).

Szlak Kraków – Morawy – Wiedeń – od [Frywałdu](#) przez Las Zwierzyniec do Rudna.

[Szlak Architektury Drewnianej](#) (dzwonnica w Tenczynku)

[Szlak Osobliwości Przyrody okolic Tenczynka](#)

[Szlak Dawnego Górnictwa](#)

Stawy

Czarny Staw – położony w Lesie Zwierzyniec. Jedno z podań głosi, że pod [Diabelskim Mostem w Czernej](#) zakopany jest ogromny skarb, złożony ze złota, srebra i diamentów, którego pilnuje sam [diabeł](#), a inny duch czyha na moście na największych grzeszników, a gdy którego złapie – leci nad Czarny Staw i tam go topi.

Staw Grzebienny – położony pomiędzy kościołem, cmentarzem a szkołą. Wzmiankowany już w 1553.

Staw Papki – dokładniej dwa stawy pod jedną nazwą położone przy zachodnim zboczu wzgórza Ułańskie Zdrowie w części wsi o nazwie Rzeczeki.

Stawy Podlesie – dwa niewielkie stawy po obu stronach ul. Chłopskiej w części wsi o nazwie Podlesie.

Staw Rzeczeki – położony przy Bramie Zwierzynieckiej w części wsi o nazwie Rzeczeki.

Staw Wroński – powstał przez przegrodzenie groblą ziemną płytkiej doliny, którą spływają wody z lasu do potoku Olszówka.

Pomniki przyrody

Skałka pod sosną – 4,5-metrowej wysokości skałka zbudowana ze zlepieńca złożonego z okruchów różnych skał (m.in.: łupki ilaste); usytuowana jest przy drodze do [Zalasu](#) w pobliżu ośrodka zdrowia. Na skałce rosła sosna (została ścięta w 2006, pozostawiono tylko wysoki pień i korzenie, które wnikają w szczeliny skały). Pomnik utworzono 14 kwietnia 1970. Ta zwietrzała skałka o barwie żółtawo-brunatnej, na powierzchni zwietrzałej – szarej. Ławice są skośnie warstwowane, ogólnie nachylone ku południowi, co może wskazywać na kierunek transportu rzeczno-geologicznego.

Dwie [topole czarne](#) – rosnące przy czerwonym szlaku turystycznym, obok drogi Krzeszowice – Tenczynek Rzeczeki (ul. Zwierzyniecka) – przy skrzyżowaniu z ul. Daszyńskiego biegnącą od [krzeszowickiej stacji kolejowej](#). Pomnik utworzono 1 sierpnia 1969.

Kamieniołom na [Czerwieńcu](#) – [geologiczne](#) stanowisko dokumentacyjne na terenie dawnego [kamieniołomu piaskowca](#).

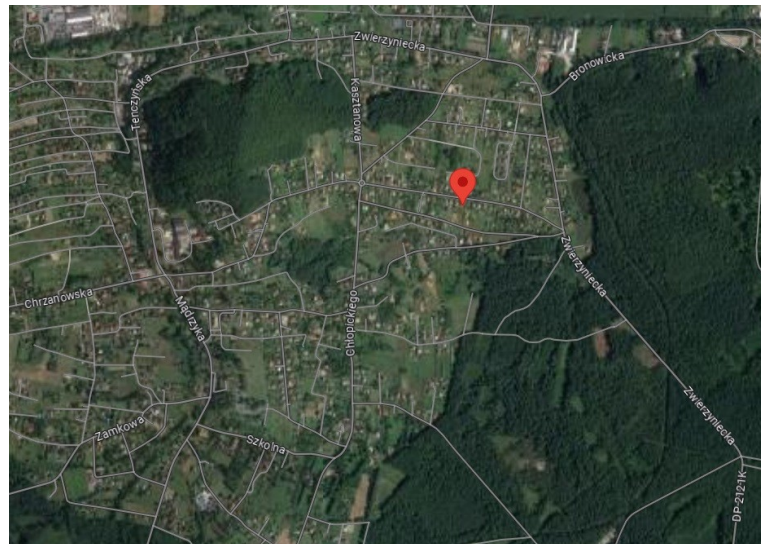
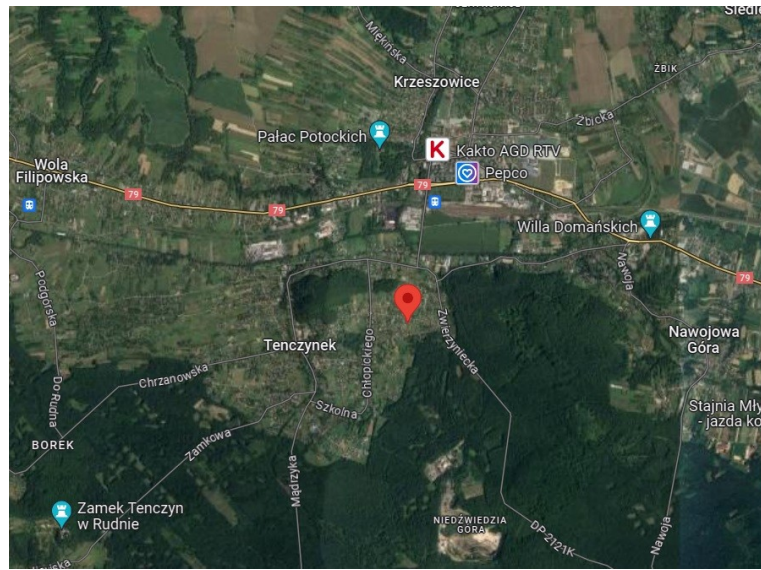
Obiekty użyteczności publicznej

Biblioteka publiczna, boisko LKS Tęcza, centrum handlowe, cmentarz, szkoła podstawowa, hala sportowa, [koło gospodyń wiejskich](#), ośrodek zdrowia, przedszkole samorządowe, punkt pocztowy, remiza [OSP](#).

DZIAŁKA

Działka numer 1677/1 położona jest w sąsiedztwie centrum wsi Tenczynek, w otoczeniu nieruchomości zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Teren pod taras został utwardzony wylewką betonową wyłożoną płytkami. Dostęp do drogi publicznej odbywa się przez zjazd indywidualnie

urządzony.. Nieruchomość posiada kształt regularny – prostokąta. Teren działki prosty. Działka jest ogrodzona i zagospodarowana. Jest uzbrojona w prąd, wodę i kanalizację miejską.





BUDYNEK MIESZKALNY

Dane dotyczące konstrukcji budynku mieszkalnego jednorodzinnego rzeczoznawca majątkowy przyjął w oparciu o oświadczenie obecnego podczas czynności współwłaściciela Stanisława Sarotę.

Budynek mieszkalny jednorodzinny został wzniesiony w 2011/2012 r. w technologii murowanej tradycyjnej w okresie realizacji procesu inwestycyjnego. Budynek składa się z 4 kondygnacji – podpiwniczenia, parteru, poddasza użytkowego i strychu. Fundament budynku mieszany w części kamienny oraz w części wylewany żelbetowy. Ściany budynku z pustaka ceramicznego. Konstrukcja stropu nad piwnicą oraz nad parterem żelbetowa, nad poddaszem drewniana. Konstrukcja dachu drewniana kryta dachówką betonową. Budynek został ocieplony i otynkowany. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa wejściowa drewniana. Stolarka wewnętrzna drewniana. Budynek wyposażony jest w media: prąd, wodę i kanalizację miejską. Centralne ogrzewanie oraz ciepła woda użytkowa z pieca węglowego, w okresie letnim ciepła woda użytkowa z bojlera elektrycznego. Budynek wyposażony jest w instalację alarmu. Gaz do kuchenki dostarczany jest z butli gazowej.

Budynek jest zamieszkały przez 2 osoby dorosłe i jedną małąletnią. Budynek został ubezpieczony najprawdopodobniej w PZU S.A.. Zgodnie z oświadczeniem obecnego nieruchomości nie została obciążona żadnym ograniczonym prawem rzeczowym nieujawnionym w księdze wieczystej.

Pomieszczenia piwnicy zostały wykończone w następujący sposób:

- ✓ Podłoże utwardzono wylewką betonową, ściany mieszane – w części otynkowane i pomalowane farbą, w części niewykończone.

Pomieszczenia parteru zostały wykończone w następujący sposób:

- ✓ w wiatrołapie na podłozie ułożono płytki, ściany wykończono gładzią pomalowaną farbą, sufit podwieszany, ogrzewanie podłogowe;
- ✓ w korytarzu na podłozie ułożono płytki, ściany wykończono gładzią pomalowaną farbą, sufit podwieszany, ogrzewanie podłogowe;

- ✓ w solanie na podłodze ułożono panele, w części wokół kominka płytki, ściany wykończono gładzią pomalowaną farbą; ogrzewanie podłogowe;
- ✓ w kuchni oraz w jadalni na podłodze ułożono płytki, ściany wykończono gładzią pomalowaną farbą, w pasie roboczym obłożone płytkami; ogrzewanie podłogowe;
- ✓ w łazience na podłodze oraz na ścianach ułożono płytki; ogrzewanie podłogowe.

Pomieszczenia poddasza zostały wykończone w następujący sposób:

- ✓ w korytarzu na podłodze ułożono panele, ściany wykończono gładzią pomalowaną farbą oraz w części obłożone tapetą;
- ✓ w sypialniach na podłodze ułożono panele, ściany wykończone gładzią pomalowaną farbą, w sypialni jedną ze ścian obłożono tapetą;
- ✓ w łazience na podłodze ułożono gumolit, ścian nie wykończone – widoczne płyty kartonowo – gipsowe z zatarciami łączeń.
- ✓ w garderobie na podłodze ułożono panele, ściany wykończone gładzią pomalowaną farbą.

Tabela 1 Powierzchnia użytkowa budynku w trakcie procesu inwestycyjnego

Zestawienie powierzchni użytkowej					
PIWNICA H=2,09			PODDASZE		
L.p.	POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [m ²]	L.p.	POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [m ²]
1	pomieszczenie gospodarcze	5,41	1	schody	5,33
2	pomieszczenie gospodarcze	10,59	2	korytarz	11,68
3	pomieszczenie gospodarcze	11,59	3	pokój	19,46
4	garaż	25,1	4	łazienka	6,33
5	pomieszczenie gospodarcze	13,56	5	garderoba	10,01
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA PARTERU		66,25	6	sypialnia	15,57
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA PARTERU		33,13	7	pokój	9,69
PARTER			POWIERZCHNIA CAŁKOWITA PODDASZA		78,07
L.p.	POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [m ²]	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA PODDASZA		78,07
1	wiatrołap	2,66	POWIERZCHNIA CAŁKOWITA BUDYNKU		217,42
2	korytarz	6,94	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU		184,30
3	łazienka	7,14			
4	salon z jadalnią	44,15			
5	kuchnia	12,21			
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA PIĘTRA		73,1			
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA PIĘTRA		73,1			

Zdjęcia nieruchomości

















OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Rodzaj określanej wartości wynika z celu opinii i przepisów prawa. Zgodnie z Art. 150 ust. 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z Art. 151 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* *wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami:

Art. 153. 1. *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

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

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Standardach Zawodowych Rzecznawców Majątkowych wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania WRU przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi *szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Dla ustalenia wartości prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym ustala się wartość.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości do wyceny zastosowano:

- **podejście porównawcze,**
- **metodę porównywania parami.**

ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

ANALIZA RYNKU

„Polacy w 2023 roku zaczęli budowę niespełna 70 tysięcy domów na własne potrzeby. To o jedną trzecią mniej niż na przełomie lat 2021/22 - wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego. Tak słabych danych w zakresie budowy domów jednorodzinnych nie było od 17 lat.

Bartosz Turek, główny analityk HRE Investments, jest zdania, że 70 tys. nowych budów to jak na nasze możliwości i potrzeby wręcz ekstremalnie mało - mniej niż 2 domy na 1000 mieszkańców. Jest to też najgorszy wynik od 2006 roku. Zdaniem Turka rok 2024 ma szansę przynieść ożywienie na rynku budowy domów jednorodzinnych.

Podobnie uważają analitycy PKO BP. "Oceniamy, że 2024 może być rokiem dużej motywacji do rozpoczęcia budowy domu jednorodzinnego" - wskazują przedstawiciele Departamentu Analiz Ekonomicznych PKO BP.

W ich ocenie inwestorów motywować mogą zmieniające się przepisy o planowaniu przestrzennym, w szczególności zmiany w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Nowe przepisy prawne wprowadzają plan ogólny - akt prawa miejscowego, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

"Studia będą obowiązywać do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r." - wskazują analitycy.

Są oni zdania, że zmiany w planowaniu przestrzennym mogą motywować inwestorów myślących o budowie domu do przyspieszenia realizacji swoich planów tak, aby uzyskać warunki zabudowy na podstawie obecnych przepisów.

Motywacją do rozpoczęcia budów jak najszybciej powinna być także stabilizacja cen materiałów budowlanych, a także polityka środowiskowa Unii Europejskiej, która planuje wprowadzić zakaz instalowania pieców na paliwa kopalne (w tym również ogrzewanie gazowe) w nowych budynkach.

"Zakaz ten ma obowiązywać nowe budynki będące własnością prywatną od 2030 r." - czytamy w raporcie analityków PKO BP.

Aktywność inwestorów indywidualnych może także pobudzić nowy program dopłat do kredytów hipotecznych "Mieszkanie na start", którego uruchomienie rząd zaplanował jeszcze w tym roku.

Mimo dekonjunkury ceny działek budowlanych w roku 2023 znowu wzrosły

Średnia ogólnopolska cena metra kwadratowego działki budowlanej mieści się dziś w przedziale ok. 200-250 zł. To oczywiście kwota mocno niemiernodajna, gdyż na ceny nieruchomości gruntowych wpływa wiele czynników, m.in. lokalizacja czy powierzchnia działki.

Pierwszy kwartał 2023 roku przyniósł delikatny spadek cen wobec tego samego okresu rok wcześniej. Był to efekt m.in. wysokiego poziomu inflacji oraz wysokich cen materiałów budowlanych. Zakup działki i budowa domu stała się kosztownym przedsięwzięciem, na które stać tylko relatywnie zamożne osoby.

To w oczywisty sposób wpływa na niższe zainteresowanie działkami i może powodować okresowe spadki cen.

Drugi i trzeci kwartał roku zwykle przynoszą więcej rozpoczętych budów i większe zainteresowanie działkami budowlanymi. Większość inwestorów decyduje się bowiem na zakup w okresie wiosenno-letnim.

Finalnie, ceny działek budowlanych w roku 2023 wzrosły w zależności od województwa o ok. 0,5 - 2,5 proc. w porównaniu z rokiem poprzednim. Jak będzie w tym roku? Zdania są podzielone.

Ceny działek pod domy liczone w złotych za metr kwadratowy nie zmienią się znacząco

- Moim zdaniem przez jakiś czas ceny ofertowe działek pod budownictwo jednorodzinne pozostaną na obecnym poziomie, przy jednoczesnym braku transakcji - prognozuje w rozmowie z WNP.PL Robert Jacek Moritz, prezes spółki Alta, inwestującej w przedsięwzięcia związane z tworzeniem przestrzeni miejskich i rozwiązań technicznych z tym związanych.

W jego ocenie uwaga kupujących przesunie się w stronę większych mieszkań, willi miejskich z kilkoma mieszkaniami w projektach deweloperskich. Łączy się to z wzrastającymi kosztami budowy jednostkowych projektów w stosunku do komercyjnych inwestycji.

- W efekcie ceny działek pod domy liczone w złotych za metr kwadratowy nie zmienią się znacząco, natomiast zmieni się całkowita kwota transakcji - działki będą mniejsze. Wymaga to dobrego zaplanowania przestrzeni i odpowiedniego planu miejscowego - wskazuje Robert Jacek Moritz.

Podaż działek pod budownictwo jednorodzinne jest wysoka, popyt raczej nie. To nie sprzyja wzrostom cen.

- Z moich informacji wynika, że popyt na działki wcale nie jest wysoki. Jak patrzymy na twarde dane GUS, to w 2023 roku inwestorzy indywidualni zaczęli budowę mniej niż 70 tysięcy domów, co było najgorszym wynikiem od 17 lat. To znaczy, że szorujemy w tym względzie po dnie. Mniej twarde dane sugerują np. że na początku 2024 roku dość ostrożnie poszukujemy działek budowlanych - nawet odrobinę mniej chętnie niż w 2023 roku (dane Google'a) i to pomimo przyzwolonej pogody - analizuje Bartosz Turek.

- Mało tego, liczba dostępnych na sprzedaż działek jest wysoka na tle danych za ostatnie lata. To wszystko buduje nam obraz raczej niesprzyjający wzrostom cen działek pod budownictwo jednorodzinne. Mamy tu więc obraz zupełnie odwrotny od tego, z którym mamy do czynienia w przypadku działek pod budownictwo wielorodzinne (deweloperskich) - dodaje analityk.

W ocenie Bartosza Turka, aby się to zmieniło, potrzebujemy większej skłonności do budowy domów jednorodzinnych.

- Po zachłystnięciu się pracą zdalną, z której nie wszystkie firmy i pracownicy są zadowoleni, po fatalnych doświadczeniach 2022 roku, kiedy koszty budowy skokowo wzrosły, a kontynuowanie budowy utrudniały nie tylko problemy z drożącymi materiałami i fachowcami, ale też zakręcone kurki z kredytami, mam wrażenie, że przez pewien czas Polacy będą dość ostrożnie podchodzić do budowy domów - mówi Bartosz Turek.

W jego ocenie minie jeszcze rok czy dwa lata, w czasie których ceny mieszkań będą rosły, zapomnimy trochę o roku 2022, i wtedy faktycznie zaczniemy budować domy. Szczególnie, kiedy za cenę 2-3-pokojowego mieszkania będzie można postawić skromny dom jednorodzinny.

W ocenie Bartosza Turka prognozowanie dynamiki cen działek to temat skomplikowany z co najmniej kilku powodów.

- Po pierwsze, nie ma sensownego źródła danych na temat cen działek budowlanych, bo te są tak niehomogeniczne, że jest to po prostu niemożliwe. Po drugie, nawet działki w obrębie jednej gminy potrafią mieć skrajnie różne ceny - np. od kilkudziesięciu do kilkuset złotych za metr - zauważa Bartosz Turek. - Nie podejmuję się więc wskazania, o ile zdrożeją grunty w tym roku czy w przyszłym, nie mówiąc już o kolejnych miesiącach - dodaje.

I dodaje kolejne powody, dla których prognozowanie zmian cen działek pod budownictwo jednorodzinne jest trudna: - Nie mamy sensownej miary popytu, nie jestem też w stanie ocenić, jak długo będzie nas hamowała trauma 2022 roku, nie mamy pewności, kiedy Rada Polityki Pieniężnej zacznie ciąć stopy, nie wiemy, co się stanie z programem mieszkaniowym rządu. Nie mówiąc już o czynnikach o charakterze lokalnym - wlicza Bartosz Turek. - To wszystko jest ważne z punktu widzenia kształtowania się cen - podsumowuje analityk.

Zamiast mieszkania w Warszawie dwa razy większy dom pod miastem

W ocenie Kuby Karlińskiego, prezesa Magmillona spadek liczby budów domów jednorodzinnych nie przekłada się na spadek cen działek budowlanych. Wiele osób kupuje działki budowlane w celach inwestycyjnych lub z myślą o budowie domu w przyszłości.

- Moje i mojego współnika doświadczenie w segmencie gruntów (ziemi rolnej i budowlanej) w obszarze metropolii warszawskiej sięga 2009 r. Zauważyliśmy bardzo silny trend uzależniający ceny działek budowlanych pod miastami od cen mieszkań w tych miastach. To samo zjawisko dotyczy nie tylko Warszawy i największych miast wojewódzkich, ale także mniejszych miejscowości. Im droższe są mieszkania w miastach, tym mocniej drożeją działki w okolicy tych miast - analizuje prezes spółki Magmillon.

W jego opinii kalkulacja jest bardzo prosta - za cenę mieszkania o powierzchni np. 50 mkw. w średniej lokalizacji w Warszawie można kupić działkę budowlaną o powierzchni min. 1000 kw. pod miastem i wybudować na niej dom o powierzchni 100 mkw (dwukrotnie większej niż sprzedawane mieszkanie) i zostanie z tego jeszcze spory budżet na wykończenie domu.

- *W poszukiwaniu lepszych warunków do życia wiele osób zamiast kupować większe mieszkanie, wybiera zakup działki i budowę domu jednorodzinnego - uważa Kuba Karliński.¹*

Analizie poddano rynek nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi jako przedmiotu prawa własności.

Dla potrzeb niniejszego opracowania transakcje wybrano z aktów notarialnych zgromadzonych w Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego w Krakowie z terenu gminy Krzeszowice i Zabierzów. Transakcje przeanalizowano pod względem ich wiarygodności. Dotyczą nieruchomości, dla których istnieje możliwość dokonania wizji terenowej. Obrót nieruchomościami zabudowanymi domami mieszkalnymi w gminie Krzeszowice i Zabierzów jest umiarkowany, wystarczający dla potrzeb wyceny. W bazie zgromadzono m.in. nieruchomości o podobnej powierzchni użytkowej budynku oraz o podobnym układzie funkcjonalnym. W wycenie przyjęto do porównania nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego poprzedzającego wycenę w okresie nie dłuższym niż dwa lata.

OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM

BAZA DANYCH PRZEDZIAŁ CZASOWY

Należy przede wszystkim zauważyć, że w gminie Krzeszowice nie odnotowano wystarczającej ilości transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi parterowymi z poddaszem użytkowym. Część aktów notarialnych nie zawierało informacji dotyczących powierzchni użytkowej budynku lub nawet powierzchni zabudowy. Z uwagi na powyższe rzeczoznawca rozszerzył analizę rynku o teren sąsiedniej gminy – Zabierzów.

Po przeanalizowaniu bazy danych dokonano weryfikacji danych zawartych w aktach notarialnych. W aktach notarialnych dotyczących sprzedaży budynków są wybiórcze dane dotyczące budynków. Część aktów notarialnych nie zawierało informacji dotyczących powierzchni użytkowej budynku lub nawet powierzchni zabudowy.

Odnotowano następujące transakcje przedstawione w dalszej części opracowania w bazie obejmującej domy zbliżone pod względem stanu technicznego oraz o tym samym przeznaczeniu tj. o funkcji mieszkalnej.

Dokonano analizy zgromadzonych danych. Rzeczoznawca w pierwszej kolejności dokonał oględzin zewnętrznych nieruchomości celem zweryfikowania ich podobieństwa do przedmiotu wyceny.

W zastosowanej metodzie porównywania nieruchomości parami oparto się na trzech nieruchomościach porównawczych wybranych z bazy danych, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Przedstawiona baza danych uwzględnia zasadę poufności i ochrony danych osobowych.

Obszar analizy: gmina Krzeszowice i Zabierzów

Okres monitorowania rynku: od maja 2022 do maja 2024.

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi piętrowymi lub parterowymi z poddaszem użytkowym.

¹ <https://www.wnp.pl/budownictwo/rynek-domow-sie-zalamal-ale-ceny-dzialek-juz-nie,806850.html>

Tabela 2 Analizowana baza danych

Cena transakcji brutto	Powierzchnia działek m ²	cena na m ²	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa budynku m ²	Powierzchnia zabudowy budynku m ²	Akt notarialny	Numer przedmiotu	Adres	
700 000,00 zł	1900	1 794,87 zł	06.02.2024	390		rep. A 491/2024	602/7	Czatkowice Górne 46 Krzeszowice	stan deweloperski
940 000,00 zł	551		28.08.2023		71	rep. A 3169/2023	502	Nowa 1 Krzeszowice	udział 1/8 w 497 o pow. 311 mkw za kwotę 1000 zł
1 150 000,00 zł	2341		26.08.2023		106	rep. A 6437/2022	1359	ul. Krakowska 32a Krzeszowice	
525 000,00 zł	984		28.07.2022		121	rep. A 8658/2022	1682/2	ul. Słoneczna 29 Tenczynek	
860 000,00 zł	1100	4 727,87 zł	24.06.2022	181,9	150	rep. A 2356/2022	224	ul. Podlas 135 Zalas	
530 000,00 zł	184	3 273,63 zł	20.06.2022	161,9	98	rep. A 2569/2022	258	ul. Grunwaldzka 220 Krzeszowice	
895 000,00 zł	1032		18.01.2024			rep. A 1590/2024	366/2	ul. Reymonta 82 Krzeszowice Żbik	udział 1/2 w 366/1 o pow. 394 mkw za kwotę 5000 zł
218 000,00 zł	1700		17.11.2023			rep. A 11353/2023	317/4	ul. Cicha 14 Czatkowice	
850 000,00 zł	1898	2 367,69 zł	13.06.2024	359	202	rep. A 1801/2023	1686/1, 1686/2	ul. Sobieskiego 100 Tenczynek	
1 215 000,00 zł	764	5 704,23 zł	29.02.2024	213		rep. A 492/2024	101/15	ul. Lubomirskich 149 Kochanów	udział 1/6 w 101/13 o pow. 88 mkw, 1/18 w 101/10 o pow. 451 mkw
1 645 000,00 zł	1018	7 214,91 zł	05.01.2024	228		rep. A 154/2024	134/7, 134/8	ul. Kasztanowa 35 Więckowice	
1 859 000,00 zł		11 404,91 zł	09.10.2023	163		rep. 5501/2023	162/8	ul. Bukowa 59 Szczyglice	1/6 w 162/1 o pow. 80 mkw, 1/6 w 162/2 o pow 351 mkw za 1000 zł
1 180 000,00 zł	1303	7 283,95 zł	02.09.2022	162		rep. 7081/2022	162/10	ul. Widokowa 93 Ujazd	2/24 w 162/3 o pow. 637 mkw

Tabela 2 zawiera bazę danych na temat informacji rynkowych o sprzedanych nieruchomościach podobnych. W celu ustalenia ilościowego wpływu czasu na ceny transakcyjne wybrano te nieruchomości, które w wyróżnionych parach posiadają możliwe identyczne wartości atrybutów, a różnią się w sposób istotny datą transakcji.

Współczynnik zmiany ceny B wyznaczono ze wzoru:

W=

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

gdzie:

C_p – cena nieruchomości później sprzedanej

C_w – cena nieruchomości wcześniej sprzedanej

Δt – różnica jednostek czasu pomiędzy datami transakcji obu nieruchomości

Tabela 3 Baza danych przyjęta do obliczeń

Cena transakcji brutto	Powierzchnia działek m ²	cena na m ²	Data transakcji	Powierzchnia zabudowy budynku m ²	Akt notarialny	Numer przedmiotu	Adres	Kondygnacje	Uwagi
860 000,00 zł	1100	4 727,87 zł	24.06.2022	150	rep. A 2356/2022	224	ul. Podlas 135 Zalas	2	
530 000,00 zł	184	3 273,63 zł	20.06.2022	98	rep. A 2569/2022	258	ul. Grunwaldzka 220 Krzeszowice	2	
1 215 000,00 zł	764	5 704,23 zł	29.02.2024		rep. A 492/2024	101/15	ul. Lubomirskich 149 Kochanów		udział 1/6 w 101/13 o pow. 88 mkw, 1/18 w 101/10 o pow. 451 mkw

Do określenia zmienności cen nieruchomości w czasie, zastosowano sposób interwałowy, dla par nieruchomości z tabeli 3 o prawie identycznych cechach. Współczynnik zmiany cen obliczono według wzoru 1 dla par nieruchomości na zasadzie „każda z każdą”:

Średnia wartość współczynnika zmiany cen w ciągu 1 miesiąca wynosi:

W ₁₋₂ =	$\frac{3273,63 - 4727,87}{4727,87 \times 20}$	x 100% = 0 % [% / miesiąc]
W ₁₋₃ =	$\frac{5704,23 - 4727,87}{4727,87 \times 20}$	x 100% = 0,01 % [% / miesiąc]
W ₂₋₃ =	$\frac{5704,23 - 3273,63}{3273,63 \times 20}$	x 100% = 0,037 % [% / miesiąc]

$$W = 0,016 \text{ [\% / miesiąc]} = 0,016 * 12 \text{ [\% / rok]} = 0,19 \text{ \% / rok}$$

Jak wynika z powyższego zestawienia miesięczny wzrost cen wynosił średnio 0,015 % co w przeliczeniu na rok wynosi 0,19 % a to oznacza, że przesunięcie transakcji w czasie nie ma wpływu na zmienność cen rozważanych nieruchomości w bazie.

OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz zbioru cen transakcyjnych uzyskiwanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości. Wagi cech określono na podstawie obserwacji i badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Mając na uwadze charakter wyceny: określenie wartości rynkowej nieruchomości, analiza cech nieruchomości (atrybutów), wskazała na następujące cechy różnicujące nieruchomości przyjęte w bazie danych z nieruchomością wycenianą:

- **Lokalizacja,**
- **Powierzchnia użytkowa budynku,**
- **Sąsiedztwo i otoczenie,**
- **Stan techniczny budynku,**
- **Powierzchnia działki,**
- **Standard wykończenia,**
- **Budynki gospodarcze.**

Analizy dokonano wykorzystując zasadę interpolacji, nieruchomość wyceniana nie posiada cech, które wychodziłyby poza zbiór danych rynkowych prezentowanych w bazie danych.

Na podstawie analizy zestawu transakcji oraz badania preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oszacowano wagi cech rynkowych, oraz ich udział w kształtowaniu się cen transakcyjnych na analizowanym rynku. Wyniki tej analizy pokazuje wykres poniżej.



Tabela 4 Opis cech

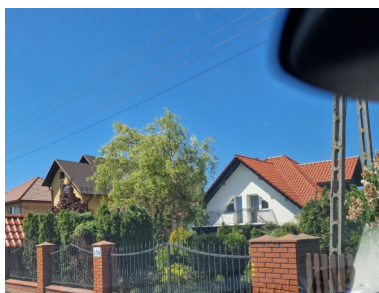
NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY	SKALA OCENY CECHY
	(ATRYBUTU)	
Lokalizacja	Nieruchomości gruntowe zabudowane funkcją mieszkalną zlokalizowane w najatrakcyjniejszych lokalizacjach w miastach powiatowych, w niedalekiej odległości od sklepów, budynków użyteczności publicznej.	bardzo dobra 1
	Nieruchomości gruntowe zabudowane domami zlokalizowane w lokalizacjach uznawanych za mniej atrakcyjne, w większej odległości od sklepów, budynków użyteczności publicznej.	dobra 0,5
	Domy zlokalizowane w lokalizacjach uznawanych za nieatrakcyjne.	niekorzystna 0
Powierzchnia użytkowa	Domy o powierzchni zabudowy od 130 m ² do 200 m ² .	korzystna 1
	Domy o powierzchni użytkowej do 130 m ² , oraz o powierzchni powyżej 200 m ² .	niekorzystna 0
Śsiedztwo i otoczenie	Nieruchomości o najwyższych cenach charakteryzuje zabudowa mieszkaniowa, cicha spokojna okolica, bliskość sklepów, bliskość centrum miast, poczucie bezpieczeństwa.	bardzo dobra 1
	Są to pozostałe lokalizacje z pominięciem lokalizacji ocenianych jako niekorzystne. Tą lokalizację charakteryzuje większa odległość od obiektów użyteczności publicznej, centrum miast, przystanków komunikacji publicznej.	dobra 0,5
	Złe sąsiedztwo, stref przemysłowych, zakładów, linii kolejowych oraz innych uciążliwości które czynią te lokalizacje niekorzystnymi.	niekorzystna 0
Stan techniczny budynku	Budynek nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy budynku wymagają konserwacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 05 – 10. Budynek posiada estetyczną elewację, podnoszącą prestiż mieszkania.	dobra 1
	Budynek utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 11 – 20. Budynek posiada estetyczną elewację, jednak mniej atrakcyjną, obiekt o umiarkowanym prestiżu mieszkania w nim.	średnia 0,5
	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia technicznego [%]: 21 - 40. Budynki nieatrakcyjne, nie zachęcające do mieszkania.	zła 0
Powierzchnia działki	Klienci preferują nieruchomości z większymi działkami w zakresie powierzchni od 10 do 25 arów.	korzystna 1
	Działki o powierzchni poniżej 10 arów i powyżej 25 arów.	niekorzystna 0
Standard wykończenia	Domy zamieszkałe charakteryzuje wysoki stopień utrzymania. Jako dobre określono warunki kiedy do wykończenia użyto materiałów o wysokiej jakości. Wykorzystano rozwiązania technologiczne i materiałowe o długim okresie życia. Zamieszkałe. Utrzymywane.	dobry 1
	Do wykończenia użyto materiałów przeciętnej (dobrej) jakości. Zalecana konserwacja bieżąca lub domy nie wykończone w całości. Nie remontowane, lub remontowane ale eksploatowane ponadprzeciętnie.	średni 0,5
	Do wykończenia lokalu użyto materiałów podstawowej jakości wykazujących znaczny stopień zużycia funkcjonalnego. Zalecany częściowy remont. Domy nie remontowane.	zły 0
Budynki gospodarcze	Występowanie na działkach budynków gospodarczych	korzystne 1
	Brak budynków gospodarczych	niekorzystne 0

OKREŚLENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

Do porównania przyjęto nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, o powierzchni działki zbliżonej do wycenianej oraz o podobnym układzie funkcjonalnym i roku budowy. Cechy nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych zostały przedstawione w tabeli nr 5.

Obiekt 1 Dom jednorodzinny położony w Zalas przy ul. Podlas 135

Cena transakcyjna 860 000 zł, działka o powierzchni 1100 m², transakcja miała miejsce 24 czerwca 2022 roku, działki nr 224. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem dwukondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 181,9 m².



Obiekt 2 Dom jednorodzinny położony w Kochanowie przy ul. Lubomirskich 149

Cena transakcyjna 1 215 000 zł, działka o powierzchni 764 m², sprzedana 29 lutego 2024 roku, działki nr 213. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem dwukondygnacyjnym z 1997 roku o powierzchni użytkowej 213 m².



Obiekt 3 Dom jednorodzinny położony w Ujazd przy ul. Widokowa 93

Cena transakcyjna 1 180 000 zł, działka o powierzchni 1303 m², sprzedana 2 września 2022 roku, działki nr 162/10. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem trzykondygnacyjnym z 1993 roku o powierzchni użytkowej 162 m².



OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

Zastosowana metoda wyceny w znacznej mierze określa rodzaj i kolejność czynności składających się na procedurę dokonanej wyceny przedmiotowej nieruchomości. Czynności te obejmowały przeprowadzenie wizji lokalnej wycenianej nieruchomości, zapoznanie się z dostępną dokumentacją.

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,

- Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej ważonej za pomocą wag uwzględniających wielkość poprawek, z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Przyjęto następujące oznaczenia i wzory liczbowe:

A, B, C.– jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych

[1] - $\Delta c = c_{\max} - c_{\min}$ - zmienność cen na lokalnym rynku nieruchomości,

[2] - $s(i)$ [%] – procentowy wpływ cech na wartość,

[3] - $c(i) = \Delta c \times s(i)$ – kwotowy zakres cech,

[4] - $k(i) X$ – parametry charakterystyki nieruchomości przedmiotowej

[5] - $k(i) A, B, C$ - parametry charakterystyki nieruchomości

porównawczych A, B, C.

[6] - $k(i) X - k(i) A$ – współczynnik poprawki dla i-tej cechy w parze (X,A)

i analogicznie (X,B), (X,C),

[7] - $p(i) = [k(i) X - k(i) A] \times c(i)$ – poprawka kwotowa dla i-tej cechy w parze (X,A) i analogicznie (X,B), (X,C),

[8] - $w_{XA} = C_A + \sum p(i)$ – wartość jednostkowa [zł/m²] nieruchomości z pary (X,A) i analogicznie dla w_{XB}, w_{XC} ,

[9] - ostateczna wartość jednostkowa [zł/m²] przedmiotowej nieruchomości otrzymana jako średnia ważona lub średnia arytmetyczna z wartości w_{XA}, w_{XB}, w_{XC}

przy czym: $waga_{XA} = 100 / \sum p_i^2$

średnia ważona = $(\sum waga_{XA} * w_{XA} + waga_{XB} * w_{XB} + waga_{XC} * w_{XC}) /$

$(\sum waga_{XA} + waga_{XB} + waga_{XC})$, lub średnia arytmetyczna

[10] - $W = w \times p. \text{ uż}$

Gdzie:

W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]

w – wartość jednostkowa [zł/m²]

p. zab. – powierzchnia [m²]

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA

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

Tabela 5 Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości

Cechy rynkowe				Obiekt wyceniany	Obiekty porównawcze		
				X	CA	CB	CC
Lokalizacja				Sobieskiego 84 Tenczynek	ul. Podlas 135 Zalas	ul. Lubomirskich 149 Kochanów	ul. Widokowa 93 Ujazd
Cena transakcyjna [zł]					860 000 zł	1 215 000 zł	1 180 000 zł
Cena jednostkowa					4 728 zł	5 704 zł	7 284 zł
Pow. działki				900	1100	764	1303
Pow. użytk. domu				184,30	181,9	213,00	162
1	Lokalizacja	Ocena	Skala	parametry cechy lokalizacja			
		bardzo dobra	1	0,5	0,5	1	1
		dobra	0,5				
niekorzystna	0						
2	Powierzchnia użytkowa budynku	Ocena	Skala	parametry cechy powierzchnia użytkowa budynku			
		korzystna	1	1	1	0	1
		niekorzystna	0				
Ocena	Skala	parametry cechy sąsiedztwo i otoczenie					
3	Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobra	1	0,5	0,5	1	1
		dobra	0,5				
		niekorzystna	0				
4	Stan techniczny budynku	Ocena	Skala	parametry cechy stan techniczny budynku			
		dobra	1	0,5	0,5	0,5	1
		średnia	0,5				
		zła	0				
5	Powierzchnia działki	Ocena	Skala				
		korzystna	1	0	0	0	1
		niekorzystna	0				
6	Standard wykończenia	Ocena	Skala				
		dobra	1	0	0,5	0,5	1
		średnia	0,5				
		zła	0				
7	Budynki gospodarcze	Ocena	Skala				
		korzystna	1	0	0	1	0
		niekorzystna	0				

Tabela 6 Utworzenie par porównawczych nieruchomości – parametryzacja cech.

CECHY NIERUCHOMOŚCI	k(i)	A		B		C	
		A	X - A	B	X - B	C	X - C
1 Lokalizacja	0,5	0,5	0	1	-0,5	1	-0,5
2 Powierzchnia użytkowa budynku	1	1	0	0	1	1	0
3 Sąsiedztwo i otoczenie	0,5	0,5	0	1	-0,5	1	-0,5
4 Stan techniczny budynku	0,5	0,5	0	0,5	0	1	-0,5
5 Powierzchnia działki	0	0	0	0	0	1	-1
6 Standard wykończenia	0	0,5	-0,5	0,5	-0,5	1	-1
7 Budynki gospodarcze	0	0	0	1	-1	0	0
Suma poprawek		-0,5		-1,5		-3,5	
Cena jednostkowa		4 728 zł		5 704 zł		7 284 zł	
C min		4 728 zł					
C max		7 284 zł					
Delta C		2 556 zł					

Tabela 7 Obliczenia

CECHY NIERUCHOMOŚCI	Waga cechy s(i)[%]	Zakres cechy c(i)[zł]	Para (X,A)			Para (X,B)			Para (X,C)		
			p(i) [zł]			p(i) [zł]			p(i) [zł]		
1 Lokalizacja	25%	639,02 zł	0,00 zł			-319,51 zł			-319,51 zł		
2 Powierzchnia użytkowa budynku	20%	511,22 zł	0,00 zł			511,22 zł			0,00 zł		
3 Sąsiedztwo i otoczenie	15%	383,41 zł	0,00 zł			-191,71 zł			-191,71 zł		
4 Stan techniczny budynku	15%	383,41 zł	0,00 zł			0,00 zł			-191,71 zł		
5 Powierzchnia działki	15%	383,41 zł	0,00 zł			0,00 zł			-383,41 zł		
6 Standard wykończenia	5%	127,80 zł	-63,90 zł			-63,90 zł			-127,80 zł		
7 Budynki gospodarcze	5%	127,80 zł	0,00 zł			-127,80 zł			0,00 zł		
	100%	2 556 zł	Suma pi	-63,90 zł	Suma pi	-191,71 zł	Suma pi	-1 214,14 zł			
Cena transakcyjna [zł/m ²]			CA	4 727,87 zł	CB	5 704,23 zł	CC	7 283,95 zł		2 556 zł	
Suma poprawek [zł]				-63,9 zł		-191,7 zł		-1 214,1 zł			
Suma poprawek [%]				-1%		-3,36%		-16,67%			
Cena poprawiona [zł/m ²]			WXA	4 663,97 zł	WXB	5 512,52 zł	WXC	6 069,81 zł		1 406 zł	
Średnia arytmetyczna [zł/m ²]				5 415,43 zł							
Obliczenie wartości całkowitej											
Wartość jednostkowa			w	=	5 415,43 zł						
Powierzchnia		p. zab. = 184,30									
Wartość					998 065 zł						
Wartość udziału wynoszącego 1/2 części					499 032 zł						

OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI O POWIERZCHNI 9 ARÓW

BAZA DANYCH PRZEDZIAŁ CZASOWY

Do analizy przyjęto nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie od sierpnia 2023 do marca 2024 roku. Przedstawiona baza danych uwzględnia zasadę poufności i ochrony danych osobowych. Dla potrzeb analizy przeanalizowano wszystkie transakcje działkami niezabudowanymi. Analiza obejmowała zmiany zarejestrowane w Starostwie Powiatowym w Krakowie z terenu gminy Krzeszowice. Odrzucono transakcje o rażąco odbiegających cenach, transakcje działkami o innym przeznaczeniu sprzedawanych nieruchomości.

Tabela 8 Baza danych.

Lp.	Lokalizacja	Cena trans. [zł]	Pow. użytk. [m ²]	Nr działki	Data transakcji	Cena [zł/m ²]	Uzbrojenie	Akt not.	Uwagi
1	Siedlec	142000,00	1255	356/3	15.03.2024	113,15 zł		rep. A 1150/2024	1/3 w 356/3 o pow. 167 mkw za 3000 zł
2	Tenczynek ul. Wspólna	270000,00	1274	1709/2	08.11.2023	211,93 zł		rep. A 5063/2023	
4	Poczółtowiec	1088500,00	5313	54/68, 9578/290400 w 54/75 i 54/66	06.09.2023	204,87 zł		rep. A 8983/2023	
5	Tenczynek	209 420 zł	955	967/9	10.08.2023	219,29 zł	brak	rep. A 3024/2023	
6	Tenczynek	172 640 zł	968	967/8	10.08.2023	178,35 zł	brak	rep. A 3015/2023	
7	Siedlec	290 000 zł	1888	381/2	09.08.2023	153,60 zł		rep. A 5745/2023	

Tabela 8 zawiera bazę danych na temat informacji rynkowych o sprzedanych nieruchomościach podobnych. W celu ustalenia ilościowego wpływu czasu na ceny transakcyjne wybrano te nieruchomości, które w wyróżnionych parach posiadają możliwie identyczne wartości atrybutów, a różnią się w sposób istotny datą transakcji.

Współczynnik zmiany ceny B wyznaczono ze wzoru:

$$W =$$

$$\frac{C_p - C_w}{C_w} * 100\%$$

$$C_w * \Delta t$$

gdzie:

C_p – cena nieruchomości później sprzedanej

C_w – cena nieruchomości wcześniej sprzedanej

Δt – różnica jednostek czasu pomiędzy datami transakcji obu nieruchomości

Tabela 9 Baza danych przyjęta do obliczeń

Lp.	Lokalizacja	Cena trans. [zł]	Pow. użytk. [m ²]	Nr działki	Data transakcji	Cena [zł/m ²]	Uzbrojenie	Akt not.
5	Tenczynek	209 420 zł	955	967/9	10.08.2023	219,29 zł	brak	rep. A 3024/2023
4	Poczółtowiec	1088500,00	5313	54/68, 9578/290400 w 54/75 i 54/66	06.09.2023	204,87 zł		rep. A 8983/2023
2	Tenczynek ul. Wspólna	270000,00	1274	1709/2	08.11.2023	211,93 zł		rep. A 5063/2023

Do określenia zmienności cen nieruchomości w czasie, zastosowano sposób interwałowy, dla par nieruchomości z tabeli 9 o prawie identycznych cechach. Współczynnik zmiany cen obliczono według wzoru 1 dla par nieruchomości na zasadzie „każda z każdą”:

$W_{1-2} = \frac{204,87 - 219,29}{219,29 \times 1}$	$\times 100\% = -0,066\% \text{ [\% / miesiąc]}$
$W_{1-3} = \frac{59,24 - 40,79}{40,7 \times 18}$	$\times 100\% = -0,01\% \text{ [\% / miesiąc]}$
$W_{2-3} = \frac{59,24 - 33,13}{33,13 \times 11}$	$\times 100\% = 0,017\% \text{ [\% / miesiąc]}$

Średnia wartość współczynnika zmiany cen w ciągu 1 miesiąca wynosi:

$$W = -0,019 \text{ [\% / miesiąc]} = -0,019 * 12 \text{ [\% / rok]} = -0,24 \text{ \% / rok}$$

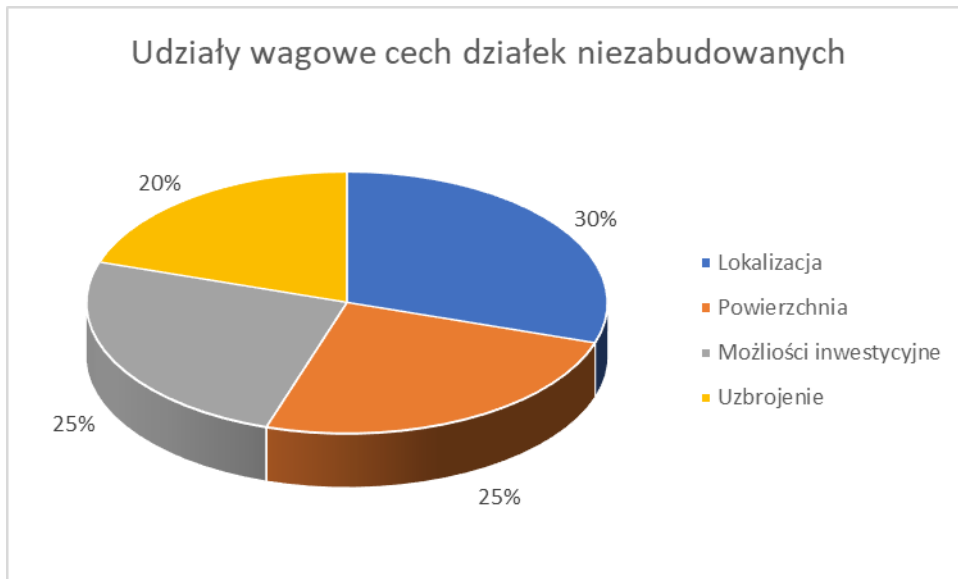
Jak wynika z powyższego zestawienia miesięczny spadek cen wynosił średnio -0,019 % co w przeliczeniu na rok wynosi -0,024 % a to oznacza, że przesunięcie transakcji w czasie nie ma wpływu na zmienność cen rozważanych nieruchomości w bazie.

OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

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

- **Lokalizacja**
- **Powierzchnia**
- **Możliwości inwestycyjne**
- **Uzbrojenie**

Analizy dokonano wykorzystując zasadę interpolacji, nieruchomość wyceniana nie posiada cech, które wychodziłyby poza zbiór danych rynkowych prezentowanych w bazie danych.



NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE

Do porównania przyjęto nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, o powierzchni działki zbliżonej do wycenianej. Cechy nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych zostały przedstawione w tabeli nr 10.

Obiekt 1

Cena transakcyjna 270 000 zł, działka o powierzchni 1274 m², transakcja miała miejsce 8 listopada 2023 roku, działka nr 1709/2 Tenczynek.



Obiekt 2

Cena transakcyjna 209 420 zł, działka o powierzchni 955 m², sprzedana 10 sierpnia 2023 roku, działka nr 967/9, Tenczynek.

Obiekt 3

Cena transakcyjna 172 640 zł, działka o powierzchni 968 m², sprzedana 10 sierpnia 2013 roku, działka nr 967/8, Tenczynek.



OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA

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

Tabela 10 Określenie cech nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych

Cechy działek			Obiekt wyceniany	Obiekty porównawcze				
			X	A	B	C		
Powierzchnia [mkw]			900	1274	955	968		
Lokalizacja			Tenczynek	Tenczynek ul. Wspólna	Tenczynek	Tenczynek		
Działka nr			1677/1	1709/2	967/9	967/8		
Cena transakcyjna [zł/ha]				211,93 zł	219,29 zł	178 zł		
Lokalizacja								
			Warunki	Skala				
działki położone w najatrakcyjniejszych lokalizacjach miast powiatowych			bardzo dobre	1,0 – 0,8	Przyjęto następujące parametry cechy			
działki położone w lokalizacji umiarkowanie atrakcyjnych w miastach powiatowych			dobrze	0,8 – 0,6	1	1		
działki położone w neutralnej lokalizacji w miastach gminnych			średnie	0,6 – 0,4			0,8	0,8
działki położone na obrzeżach miasta			zadawalające	0,4 – 0,2				
działki położone na obrzeżach miasta, w sąsiedztwie oddziaływania obwodnicy			niekorzystne	0,2 – 0,0				
Powierzchnia								
			Warunki	Skala				
Działki o powierzchni 10 do 20 arów			bardzo dobre	1	Przyjęto następujące parametry cechy			
Działki o powierzchni 8 do 10 arów			średnie	0,5	0,5	1		
Działki o powierzchni poniżej 8 i powyżej 20 arów			niekorzystne	0			0,5	0,5
Możliwości inwestycyjne								
			Warunki	Skala				
działki gruntu położone przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji, brak ograniczeń inwestycyjnych, działki posiadające urządzone zjazdy z drogi publicznej			bardzo dobre	1	Przyjęto następujące parametry cechy			
działki inwestycyjne, działki położone w okolicy z utrudnionym dostępem do dróg			średnie	0,5	1	0,5		
działki o ograniczonej możliwości inwestycyjnej ze względu na małą powierzchnię i kształt			niekorzystne	0			0,5	0,5
Uzbrojenie								
			Warunki	Skala				
działki uzbrojone w prąd, wodę i kanalizację miejską, gaz, sieć teletechniczną			bardzo dobre	1,0 – 0,7	Przyjęto następujące parametry cechy			
działki uzbrojone w jedno z mediów			średni	0,7 – 0,3	1	0		
działki nieuzbrojone			niekorzystne	0,3 – 0,0			0	0

Tabela 11 Parametryzacja cech

CECHY NIERUCHOMOŚCI	k (i) X	A		B		C	
		k (i)		k (i)		k (i)	
		A	X - A	B	X - B	C	X - C
1 Lokalizacja	1	1	0	0,8	0,2	0,8	0,2
2 Powierzchnia	0,5	1	-0,5	0,5	0	0,5	0
3 Możliwości inwestycyjne	1	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
4 Uzbrojenie	1	0	1	0	1	0	1
Suma poprawek		1		1,7		1,7	
Ceny działek porównywanych		211,93 zł		219,29 zł		178,35 zł	
C min		178 zł					
C max		219 zł					
Δ C		41 zł					

Tabela 12 Obliczenie wartości działki

CECHY NIERUCHOMOŚCI	% wpływ cech na wartość s(i)[%]	Kwotowy zakres cechy c(i){zł}	Obiekty porównawcze		
			Para (X,A) p(i) [zł]	Para (X,B) p(i) [zł]	Para (X,C) p(i) [zł]
1 Lokalizacja	30%	12,28 zł	0,00 zł	2,46 zł	2,46 zł
2 Powierzchnia	25%	10,24 zł	-5,12 zł	0,00 zł	0,00 zł
3 Możliwości inwestycyjne	25%	10,24 zł	5,12 zł	5,12 zł	5,12 zł
4 Uzbrojenie	20%	8,19 zł	8,19 zł	8,19 zł	8,19 zł
SUMA	100%	40,94 zł	Suma pi 8,19 zł	Suma pi 15,76 zł	Suma pi 15,76 zł
Cena transakcyjna [zł/ha]			ca 211,93 zł	cb 219,29 zł	cc 178,35 zł
Suma poprawek [zł]			8,19 zł	15,76 zł	15,76 zł
Suma poprawek [%]			3,86%	7,19%	8,84%
Cena poprawiona [zł/ha]			wxa 220,12 zł	wxb 235,05 zł	wxc 194,11 zł
Średnia arytmetyczna [zł/ha]		216,43 zł			
Obliczenie wartości całkowitej					
Wartość jednostkowa		216,43 zł			
Powierzchnia gruntu [ha]		900			
Wartość całkowita		194 783,59 zł			
Wartość udziału 1/2 części w działce		97 391,79 zł			

WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE

Wartość rynkowa udziału wynoszącego ½ części prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki numer 1677/1 o powierzchni 900 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w Tenczynku przy ul. Jana III Sobieskiego 84, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer KR2K/00015571/8, wynosi:

499 032 zł

Słownie: czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzydzieści dwa złote

Zestawienie wyników	Oszacowane wartości
wartość działki bez uwzględnienia składnika budowlanego	194 784 zł
wartość udziału 1/2 części działki bez uwzględnienia składnika budowlanego	97 392 zł
wartość składnika budowlanego	803 281 zł
wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym	998 065 zł
wartość udziału 1/2 części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym	499 032 zł

Tak określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości. Na tak określaną wartość wpływ miało położenie nieruchomości przy ulicy Jana III Sobieskiego 84 w Tenczynku, stan techniczny budynku, jego wykończenie, powierzchnia działki.

Określona wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania stanowi najbardziej prawdopodobną cenę jaką można uzyskać za nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. W tym celu powinny być dochowane wszystkie warunki poprawnie ustalonej ceny transakcyjnej, w szczególności czas i odpowiedni sposób prezentowania, eksponowania nieruchomości na rynku.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia obciążenia prawami nieujawnionymi w księdze wieczystej.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości, w tym podatku VAT, który ewentualnie należy ustalić zgodnie z obowiązującymi przepisami o podatku od towarów i usług.

KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym ustalono na podstawie cech technicznych i funkcjonalnych przyjętych do analizy materiałów wyjściowych obowiązujących przepisów prawnych i wynikających ze Standardów Zawodowych uwarunkowań prawnych analizy rynku lokalnego.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie do celu jak w opracowaniu.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady wycenianych obiektów, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej
- Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Operat zawiera 40 ponumerowanych stron i 4 załączników.
- Operat szacunkowy sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których 3 otrzymuje Zleceniodawca, a 1 Zleceniobiorca.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami .
- Przyjmuje odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność, oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.

Operat sporządziła i podpisała: Marlena Duda

ZAŁĄCZNIKI

WYKAZ:

1. Protokół z czynności,
2. Uproszczony wypis z ewidencji gruntów,
3. Mapa ewidencyjna,
4. Aktualna polisa ubezpieczenia.