

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI NUMER 927/159 O POWIERZCHNI 104 M², ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM, DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA NR KR1P/00348618/1 ORAZ UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 1/5 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI 927/163 O POWIERZCHNI 140 M², STANOWIĄCEJ PARKING, DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA KR1P/00360398/2



Sygn. Akt Km 1880/23

Adres: ul. Kanadyjska 2C Zielonki

Jawiszowice 20-05-2024r.



Marlena Duda
Rzeczoznawca Majątkowy

ul. Osiedle Paderewskiego 15/9
32-626 Jawiszowice małopolskie

tel.: +48 600 450 783
e-mail: biuro@rzeczoznawca-md.pl

www.rzeczoznawca-md.pl

BIEGŁY SĄDOWY przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

NIP: 519-023-2083
Reg. Państwowe nr 7342

Nr konta:
09 1050 1230 1000 0097 1224 4137

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	5
PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	7
<i>LOKALIZACJA OGÓLNA</i>	7
<i>Działka</i>	10
<i>Budynek mieszkalny</i>	12
OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	20
ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	22
<i>ANALIZA RYNKU</i>	22
<i>BAZA DANYCH PRZEDZIAŁ CZASOWY</i>	24
<i>OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG</i>	26
<i>OKREŚLENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ</i>	28
OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	29
<i>PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA</i>	29
<i>OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA</i>	30
OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI 927/159	31
<i>BAZA DANYCH PRZEDZIAŁ CZASOWY</i>	31
<i>PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA</i>	34
OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU WYNOSZĄCEGO 1/5 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI 927/163	36
<i>PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA</i>	36
WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE	39
KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	40
ZAŁĄCZNIKI	41

w obrębie 0018 Zielonki, w Zielonkach przy ul. Kanadyjskiej 2C. Nieruchomość stanowi własność Piotra Stanisława Czapl, syna Stanisława i Barbary, zam. w Krakowie przy ul. Na Grządkach 5/5. Nieruchomość składa się z działki nr 927/159 o powierzchni 104 m² (użytek i klasa bonitacyjna: B – tereny mieszkaniowe). Dla w/w nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KR1P/00348618/1. Identyfikator działki 120617_2.0018.927/159. Numer jednostki rejestrowej G2208.

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

- budynek mieszkalny położony w Zielonkach przy ul. Kanadyjskiej 2C. Identyfikator budynku 120617_2.0018.927/159.1_BUD. Budynek został posadowiony na działce oznaczonej identyfikatorem 120617_2.0018.927/159. Budynek składa się z 2 kondygnacji nadziemnych. Powierzchnia zabudowy 34 m².

Zgodnie z Uproszczonym wypisem z rejestru gruntów wydanym przez Starostwo Powiatowe w Krakowie Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru z dnia 04.04.2024 r. przedmiot wyceny położony jest w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, w jednostce ewidencyjnej 120617_2, Zielonki, w obrębie 0018 Zielonki. Nieruchomość stanowi współwłasność:

- udział w wysokości 1/5 części Zuzannie Bielec – Bąkowskiej, córce Kazimierza i Danieli;
- udział w wysokości 1/5 części Joannie Feluś, córce Jerzego i Władysławy;
- udział w wysokości 1/5 części Monice Goduli, córce Jana i Zofii;
- udział w wysokości 1/5 części Annie Babiak, córce Ryszarda i Ireny;
- udział w wysokości 1/5 części Piotrowi Stanisławowi Czapl, synowi Stanisława i Barbary.

Nieruchomość składa się z działki nr 927/163 o powierzchni 140 m² (użytek i klasa bonitacyjna: B – tereny mieszkaniowe). Dla w/w nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KR1P/00360398/2. Identyfikator działki 120617_2.0018.927/163. Numer jednostki rejestrowej G2212.

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z Uchwałą Nr IX/55/2007 Rady Gminy Zielonki z dnia 21 czerwca 2007 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 06 w granicach administracyjnych miejscowości Zielonki

- działka 927/159 położona jest w części o powierzchni 41 m² na terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonej symbolem ZI, oraz w części o powierzchni 63 m² na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN.

- działka 927/169 położona jest w części o powierzchni 42m² na terenie dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, oraz w części o powierzchni 98 m² na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN.

LOKALIZACJA OGÓLNA

Zielonki to wieś w południowej Polsce, położona w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, w gminie Zielonki. Miejscowość jest siedzibą gminy Zielonki. Integralną część miejscowości stanowi Marszowiec.

Zielonki położone są w dolinie Prądnika oraz jego lewego dopływu – potoku Garliczka, przy drodze wojewódzkiej nr 794 (Kraków – Skąta). Obszar ten według regionalizacji fizycznogeograficznej znajduje się na styku dwóch mezoregionów – północna i środkowa część miejscowości leży na Wyżynie Olkuskiej, należącej do makroregionu Wyżyna Krakowsko - Częstochowska, a część południowa na obszarze Pomostu Krakowskiego, należącego do makroregionu Brama Krakowska.

Wieś, z wyjątkiem jej części południowej i południowo - zachodniej, znajduje się ponadto na terenie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie lub w otulinie tegoż parku.

Pod względem administracyjnym miejscowość Zielonki zlokalizowana jest w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, w południowo-zachodniej części gminy Zielonki, około 6 km w linii prostej na północ od centrum Krakowa. Graniczy z następującymi jednostkami:

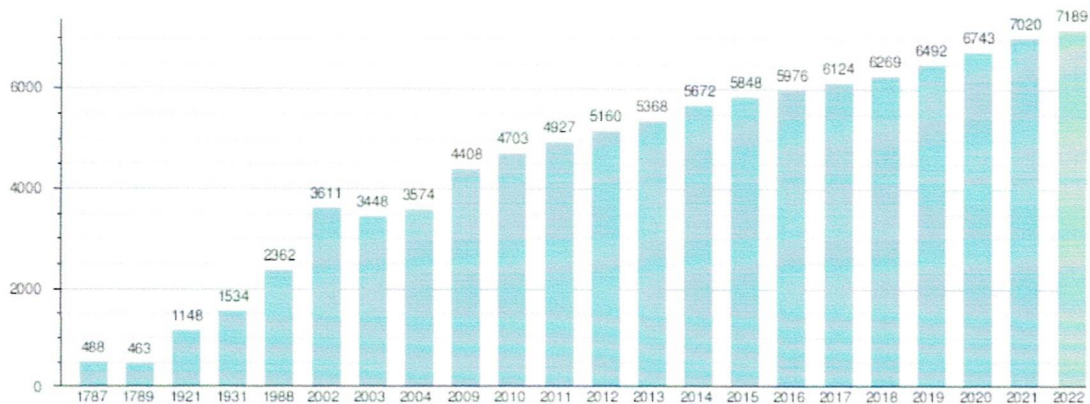
- Miejscowościami Trojanowice i Garlica Murowana (gmina Zielonki) od północy,
- Miejscowością Bibice (gmina Zielonki) od wschodu,
- Dzielnicą IV Prądnik Biały miasta Kraków od południa,
- Miejscowością Pękowice (gmina Wielka Wieś) od zachodu.

Biorąc pod uwagę powierzchnię wynoszącą 613,93 ha Zielonki są drugą (po Bibicach) największą miejscowością gminy Zielonki, obejmującą 12,64% jej powierzchni.

Pod względem historycznym, w drugiej połowie XVI wieku, wieś położona była w powiecie proszowickim województwa krakowskiego i należała do wielkorządów krakowskich (wieś królewska).

W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa krakowskiego.

Liczba mieszkańców Zielonek w ciągu ostatnich dwudziestu lat podwoiła się, przekraczając poziom 7 tys. osób w roku 2021.



Do Zielonek kursuje 6 linii autobusowych (w tym jedna nocna), należących do Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego w Krakowie.¹

¹ [https://pl.wikipedia.org/wiki/Zielonki_\(wojew%C3%B3dztwo_ma%C5%82opolskie\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Zielonki_(wojew%C3%B3dztwo_ma%C5%82opolskie))

Położenie Gminy Zielonki

Gmina Zielonki leży w powiecie krakowskim; jest położona na północ od Krakowa, z którym bezpośrednio sąsiaduje. Zajmuje 48,6 km². W skład gminy Zielonki wchodzi 19 miejscowości. Liczba ludności wynosi 23 426 (stan na koniec 2021 roku), gmina Zielonki ma jedno z najwyższych sald migracji w Małopolsce – wg danych GUS w latach 2002-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 64%. Gmina Zielonki ma korzystne położenie i dobrą dostępność komunikacyjną: prowadzi tędy droga krajowa E7 Kraków – Warszawa oraz droga wojewódzka 794 Kraków – Skała – Wolbrom, a budowana właśnie Północna Obwodnica Krakowa (S52), w ponad połowie przebiega przez teren gminy. Do gminy Zielonki dojeżdża 19 aglomeracyjnych linii autobusowych krakowskiego MPK (w tym dwie linie przyspieszone i dwie nocne) – to najwięcej w Aglomeracji Krakowskiej.

Gmina Zielonki charakteryzuje się bardzo wysokim wskaźnikiem przedsiębiorczości – to 1661 podmiotów gospodarki w rejestrze REGON na 10 tys. ludności, przy wskaźniku dla Małopolski na poziomie 1250 oraz bardzo niską stopą bezrobocia – 2,5%, znacznie poniżej średniej dla województwa, która wynosi 5,3%. W gminie przeważają małe i średnie przedsiębiorstwa; funkcjonują firmy wielu branż, głównie usługowe. Na terenie gminy ulokowane są też Centralny Ośrodek Badania Odmian Roślin Uprawnych Stacja Doświadczalna Oceny Odmian w Węgrzcach oraz Stacja Doświadczalna Krakowskiego Uniwersytetu Rolniczego w Garlicy Murowanej wraz z winnicą „Garlicki Lamus”. Coraz rzadziej prowadzona jest przez małe gospodarstwa rodzinne produkcja warzywniczo - sadownicza oraz roślin ozdobnych – średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego (wg ewidencji podatkowej) wynosi 1,24 ha. Pomimo, iż Zielonki są gminą wiejską, głównym źródłem utrzymania mieszkańców jest praca zawodowa w sąsiednim Krakowie lub w samej gminie, poza gospodarstwem rolnym.

Gmina Zielonki kładzie duży nacisk na ekologię – jest skanalizowana w ponad 90 proc., sieć kanalizacyjna gminy liczy ok. 250 km. Zielonki są jedną z gmin Małopolski, które przeznaczają największe środki na poprawę jakości powietrza: wymianę nieekologicznych pieców i dofinansowanie instalacji odnawialnych źródeł energii swoim mieszkańcom. Zielonki mają jedną z najnowocześniejszych baz oświatowych w Małopolsce, są to 4 szkoły podstawowe, w tym trzy z przyszkolnymi basenami, do których uczęszcza 2,3 tys. uczniów. Gminna oświata charakteryzuje się też bardzo wysokim poziomem nauczania – uczniowie szkół z gminy Zielonki według danych GUS od lat osiągają najwyższe wyniki w Małopolsce z egzaminów zewnętrznych.

Większość terenu gminy Zielonki znajduje się w strefie chronionego krajobrazu, są to: Park Dolinki Krakowskie, Dłubniański Park Krajobrazowy oraz otulina Ojcowskiego Parku Narodowego. Po terenie gminy wytyczono 90 km szlaków rowerowych wiodących przez malowniczy, jurajski krajobraz, obok takich atrakcji jak: pierwsze od strony Krakowa Orle Gniazdo, czyli zamek w Korzkwi, pięć fortów Twierdzy Kraków czy zabytkowe kościoły. Mieszkańcom służą liczne tereny rekreacyjne, w każdej miejscowości gminy jest m.in. ogólnodostępny plac zabaw, w gminie są też dwie hale sportowe: w Zielonkach i Węgrzcach.

Teren gminy Zielonki leży w obrębie antyklinorium śląsko – krakowskiego, które graniczy z zapadliskiem przedkarpackim, za południową granicą gminy. Jego południowo – wschodnia część określana jest mianem Wyżyny Krakowskiej. Antyklinorium to, jest elementem w całości wypiętrzoną w stosunku do otoczenia. Można sobie je wyobrazić jako płytę, zapadającą z jednej strony ku wschodowi, w stronę Niecki Nidziańskiej i równocześnie zanurzającą się ku południowi pod Karpaty. Ta część Wyżyny Krakowskiej zbudowana jest z wapieni skalistych, ławicowych z krzemieniami oraz wapieni płytowych, które budują bardzo charakterystyczne dla dolinek podkrakowskich ostańce i skałki zboczowe, wyłaniające się spod warstwy glin lessowych i lessu. Dno doliny Prądnika wypełniają piaski i muły, a doliny – rzeczne piaski i żwiry rzeczne. Całą południową część gminy Zielonki, przykrywają ility, mułki, piaski i piaszkowce mioceńskie oraz utworów czwartorzędowych w tym także pokrywy lessu. U wylotu Prądnika znajduje się duży stożek napływowy.

Gmina Zielonki położona jest głównie w dorzeczu rzeki Prądnik oraz niewielki jej obszar znajduje się w obrębie zlewni rzeki Dłubni. Obie te rzeki posiadają bieg prawie południkowy, płynąc z NNW na SSE i wpływają na obszarze Krakowa do Wisły. W uszczelnionych i skrasowiałych wapieniach woda opadowa

szybko i łatwo przenika w głąb, dlatego wody podziemne zalegają głęboko w skałach węglanowych, tworząc kilka poziomów i pięter wodonośnych. Najważniejszą rolę w kształtowaniu stosunków hydrogeologicznych odgrywa piętro wód jurajskich, mające także duże znaczenie gospodarcze i przyrodnicze.

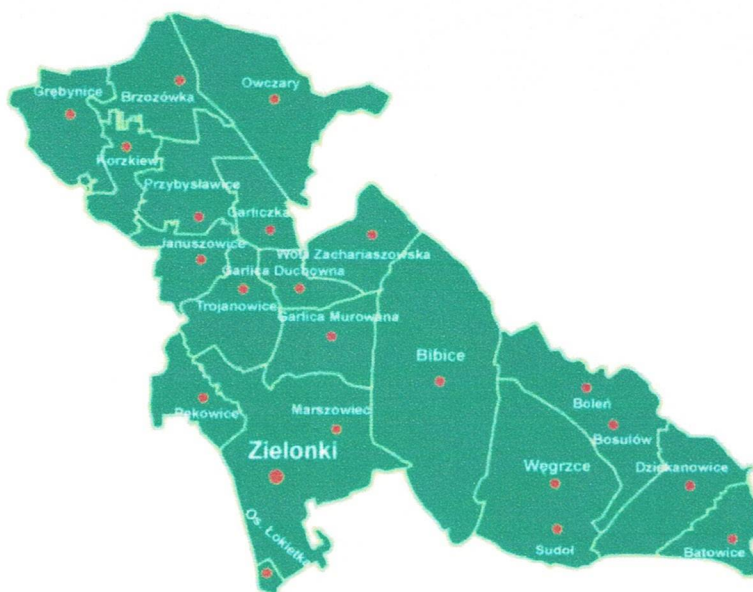
Największą powierzchnię na całej Wyżynie Krakowskiej zajmuje dziś ukształtowana przez człowieka roślinność synantropijna, na którą składają się przede wszystkim zbiorowiska pól uprawnych oraz towarzyszące osadom zbiorowiska ruderalne.

Szata leśna wyżyny jest interesująca, lecz silnie zniszczona przez człowieka. Lasy zachowały się głównie na zboczach dolin i wąwozów, w miejscach nie nadających się do rolniczego wykorzystania. Wierzchowinę pokrywają resztki lasów dębowo sosnowych. W dnach dolin znajdują się płaty olszyn i lasów łęgowych, a wzdłuż potoków zarośla wierzbowe. Strome i skaliste zbocza o wystawie południowej, tam gdzie las nie mógł się rozwinąć, pokrywają zarośla kserotermiczne. Natomiast na pionowych ściankach rozwinęły się murawy naskalne kserotermiczne. Bogate są również zbiorowiska mchów i porostów naskalnych, zróżnicowane w zależności od ekspozycji zboczy.

Duże bogactwo roślinności na terenie Wyżyny Krakowskiej sprawiło, iż powstał Ojcowski Park Narodowy, w otulinie, którego znajduje się gmina Zielonki. Również część gminy jest objęta ochroną w obrębie parków krajobrazowych: Dłubniańskiego oraz Dolinki Podkrakowskie.

Na obszarze Wyżyny Krakowskiej najbardziej charakterystyczne i wartościowe faunistycznie fragmenty przyrody (doliny Prądnika i jego dopływów) chronione są obecnie rezerwatami Ojcowskiego Parku Narodowego. Poza granicami OPN znajdują się także podobne fragmenty przyrody, rozproszone jednak i izolowane na większym obszarze wierzchowinowo – dolinnym. Najbardziej charakterystycznym zjawiskiem jest występowanie, w niewielkiej odległości od siebie, gatunków reliktowych związanych z zaciemnionym, wilgotnym i chłodnym środowiska dna dolin oraz stoków północnej ekspozycji – z jednej strony oraz sucho – i ciepłolubnych mieszkańców skał i zboczy o wystawie południowej – z drugiej strony.

Gmina Zielonki składa się z 19 jednostek pomocniczych. Są to: Batowice, Bibice, Bosutów - Boleń, Brzozówka, Dziekanowice, Garlica Duchowna, Garlica Murowana, Garliczka, Grębyńnice, Januszowice, Korzkiew, Osiedle Łokietka, Owczary, Pękowice, Przybysławice, Trojanowice, Węgrzce, Wola Zachariaszowska, Zielonki²



² <https://zielonki.pl/ludnosc-2/>

W skład gminy Zielonki wchodzi 19 miejscowości, z których największe to: Zielonki wraz z osiedlem Łokietka, Węgrzce i Bibice oraz nieco mniejsze: Batowice, Bosutów, Boleń, Brzozówka, Dziekanowice, Garlica Duchowna, Garlica Murowana, Garliczka, Grębyńnice, Januszowice, Korzkiew, Owczary, Pękowice, Przybystawice, Trojanowice, Wola Zachariaszowska. W gminie mieszka już ponad 20 tys. osób. Warto zaznaczyć, iż gmina Zielonki od lat pochwalić się może najwyższym saldem migracji w województwie małopolskim – wiele osób, w tym mieszkańców Krakowa, zdecydowało się właśnie tu wybudować swój dom.

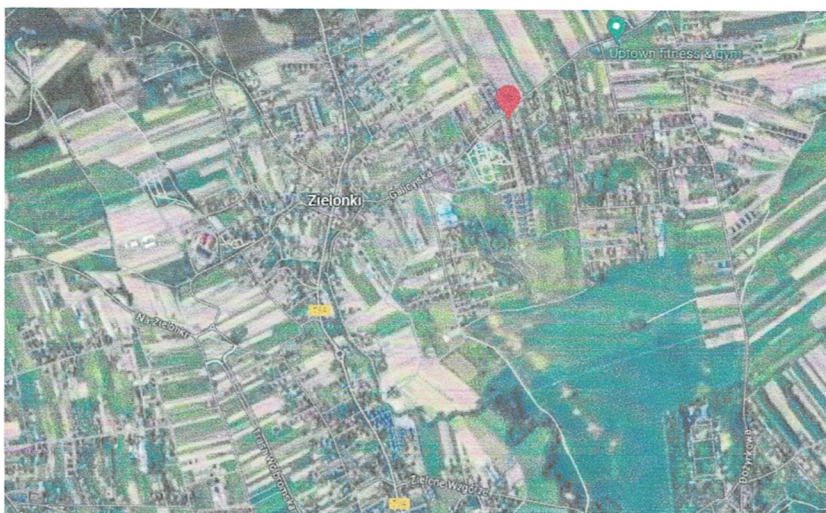
Gmina konsekwentnie inwestuje w nowoczesną bazę oświatową, jak również sportową i rekreacyjną. Dziś niemalże w każdej miejscowości gminy jest ogólnodostępny plac zabaw, przybywa boisk i terenów rekreacyjnych – dwa największe, powstałe dzięki pozyskaniu funduszy z UE - znajdują się w Pękowicach i Brzozówce, gdzie zlokalizowanych jest po kilka boisk, plac zabaw i kort tenisowy. Na terenie gminy działają też 3 kluby sportowe w Bibicach, Węgrzcach i Zielonkach, których infrastruktura jest stale rozbudowywana i modernizowana. Są tu i stadniny koni, m.in. w Węgrzcach oraz w Korzkwi.

Rozwój oferty czasu wolnego dla mieszkańców i turystów w gminie Zielonki był możliwy m.in. dzięki otrzymaniu przez gminę dotacji z Małopolskiego Programu Rozwoju Operacyjnego na projekt „Od Krakowa do Ojcowa – rowerem przez Zielonki”. Dzięki działaniom samorządu powstałe przed laty szlaki rowerowe i piesze o łącznej długości 84 km zyskały nowe oznakowanie, pojawiły się 24 nowe miejsca spoczynkowe oraz siłownia zewnętrzna w parku w Zielonkach, a 17 km dróg rowerowych zyskało nowe nawierzchnie z asfaltu bądź recykliny. Na ten cel w latach 2013-2014 wydano łącznie 4.447.000 zł, z czego 3.155.000 wyniosła dotacja, a 1.321.000 gmina Zielonki wydała z własnego budżetu.

DZIAŁKA

Działka numer 927/159 położona jest w sąsiedztwie centrum wsi Zielonki, w otoczeniu nieruchomości zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej. Działka posiada dostęp do drogi publicznej. Działka posiada kształt zbliżony do prostokąta. Teren działki w części prosty, w części stanowiącej dościenie i teren zieleni minimalnie pochyły. Działka jest uzbrojona w prąd, wodę miejską oraz w instalację kanalizacji miejskiej. Teren działki zagospodarowany, zadbane, ogrodzony.

Działka numer 927/163 położona jest w sąsiedztwie centrum wsi Zielonki, w otoczeniu nieruchomości zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Działka w części stanowi parking, w części ciąg pieszy oraz w części zabudowana jest wiatą śmietnikową. Działka posiada dostęp do drogi publicznej. Działka posiada kształt zbliżony do litery L. Teren działki prosty. Działka jest uzbrojona w prąd, gaz, wodę i kanalizację miejską. Teren działki utwardzony kostką brukową.







BUDYNEK MIESZKALNY

Dane dotyczące konstrukcji budynku mieszkalnego jednorodzinnego rzeczoznawca przyjął w oparciu o oświadczenie obecnego podczas oględzin dłużnika.

Budynek został oddany do użytku najprawdopodobniej w 2000 roku. Budynek składa się z 3 kondygnacji nadziemnych (parter, piętro, poddasze). Budynek został wzniesiony na fundamentach betonowych. Ściany wzniesiono z pustaka ceramicznego. Stropy żelbetowe. Schody na piętro z konstrukcji drewnianej. Konstrukcja dachu drewniana, kryta masą bitumiczną. Budynek został ocieplony i otynkowany. Stolarka okienna PCV, jedno okno dachowe drewniane. Okna na parterze wyposażone są w rolety zewnętrzne. Stolarka drzwiowa drewniana. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną i kanalizację miejską. Brak centralnego ogrzewania w budynku, źródło ciepła stanowią grzejniki elektryczne. Ciepła woda uzyskiwana jest z bojlera elektrycznego. Ogrzewanie podłogowe znajduje się we wszystkich pomieszczeniach parteru.

Budynek jest zamieszkały przez dwie osoby dorosłe.

Zgodnie z oświadczeniem obecnego właściciela nieruchomości nieruchomość na dzień wyceny nie została ubezpieczona. Nieruchomość nie została również obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi nieujawnionymi w księdze wieczystej.

Pomieszczenia parteru zostały wykończone w następujący sposób:

- ✓ podłoga wiatrołapu wyłożona płytkami, ściany wykończone gładzią pomalowaną farbą, sufit podwieszany;
- ✓ podłoga oraz ściany w toalecie obłożono płytkami;
- ✓ w pomieszczeniu pod schodami na podłodze ułożono płytki, ściany wykończono gładzią pomalowaną farbą, w pomieszczeniu zamontowano bojler elektryczny;
- ✓ podłoga w kuchni wyłożona płytkami, ściany wykończone tynkiem pomalowanym farbą, w pasie roboczym ściany obłożono płytkami, sufit podwieszany;
- ✓ podłoga w salonie wyłożona płytkami, ściany wykończone gładzią pomalowaną farbą; sufit podwieszany. Z salonu urządzono wejście na taras.

Pomieszczenia piętra zostały wykończone w następujący sposób:

- ✓ podłoga w korytarzu obłożona panelami, ściany wykończone gładzią pomalowaną farbą;
- ✓ podłogi w pokojach obłożone panelami, ściany wykończone gładzią pomalowaną farbą;
- ✓ podłoga w łazience oraz ściany w części obłożone płytkami, w części pomalowane farbą. Na ścianach oraz suficie widoczne zatarcia gładzią – ściany przygotowano pod malowanie.

Pomieszczenie poddasza zostało wykończone w następujący sposób:

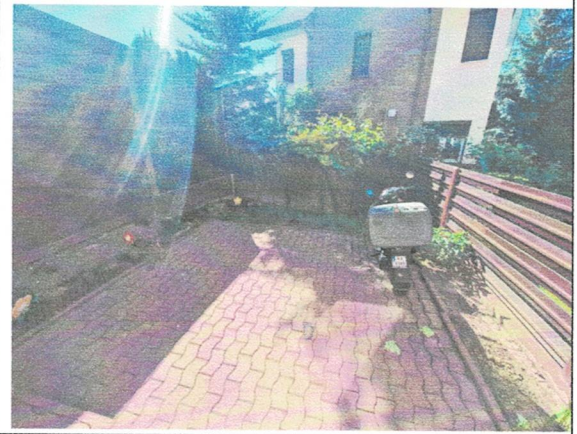
- ✓ schody strychowe o konstrukcji drewnianej prowadzące na poddasze przez właz;
- ✓ podłoga poddasza obłożona panelami, ściany wykończone gładzią pomalowaną farbą; skosy zostały zabudowane szafami na wymiar.

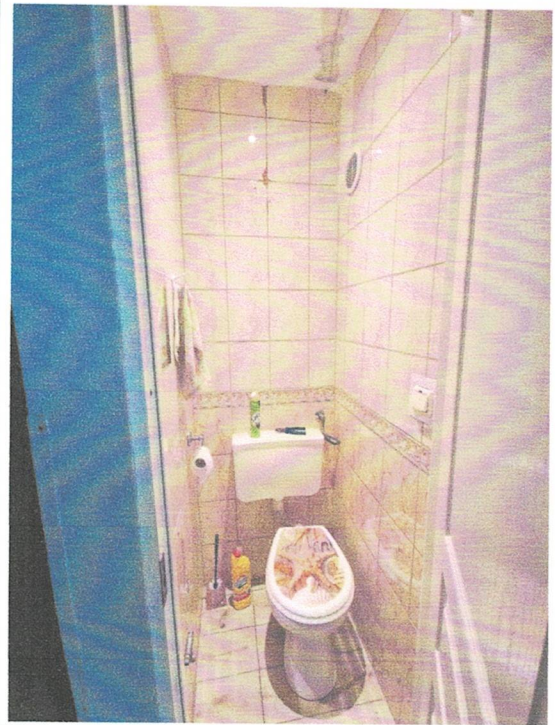
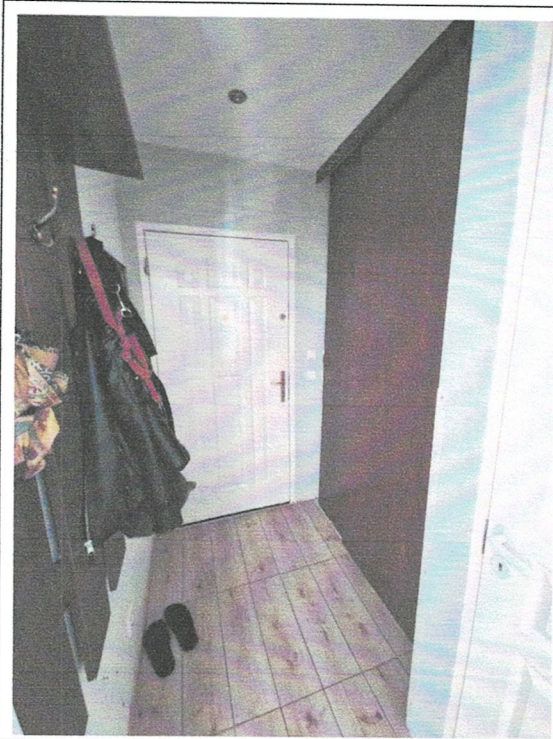
Tabela 1 Zestawienie powierzchni budynku

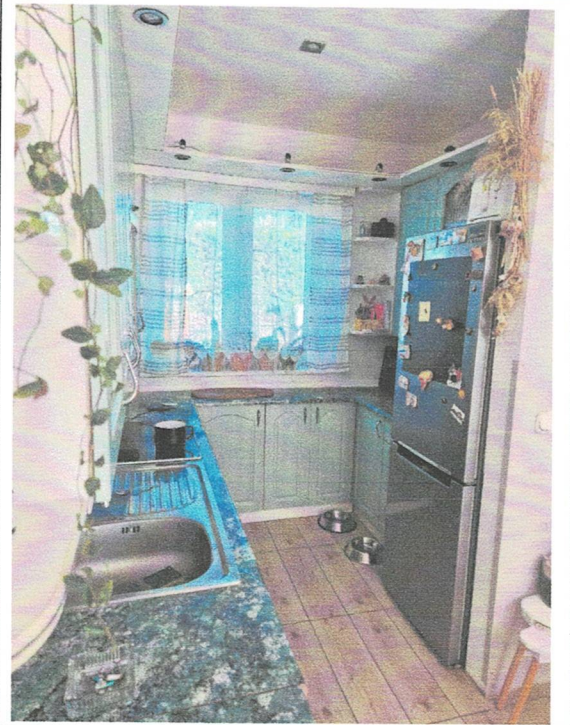
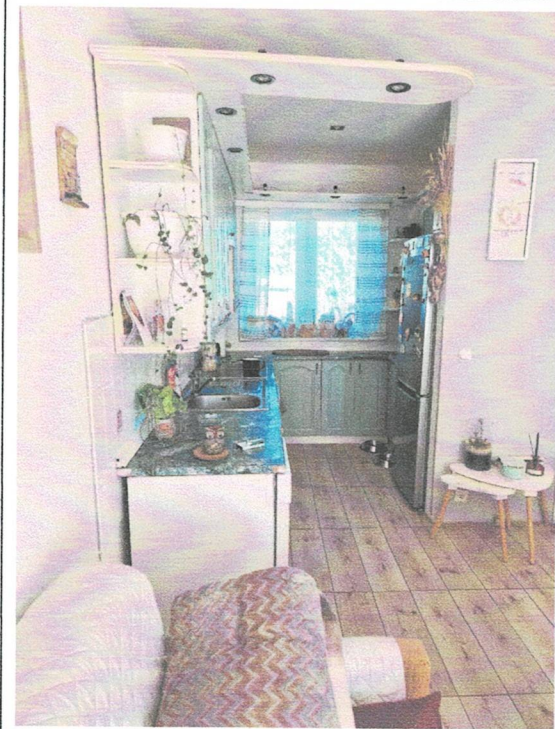
Zestawienie powierzchni użytkowej w oparciu o obmiar dokonany przez rzeczoznawcę majątkowego					
Parter			Piętro		
L.p.	pomieszczenia	m ²	L.p.	pomieszczenia	m ²
1	wiatrołap	3,18	1	korytarz	1,54
2	toaleta	0,63	2	pokój	6,67
3	salon	15,46	3	łazienka	5,2
4	kuchnia	4,11	4	pokój	10,17
5	schody	4	powierzchnia użytkowa piętra		23,58
powierzchnia użytkowa parteru		27,38	Poddasze		
L.p.	pomieszczenia	m ²			
1	pomieszczenie	7,50			
powierzchnia użytkowa poddasza		7,50			
powierzchnia użytkowa budynku		50,96			

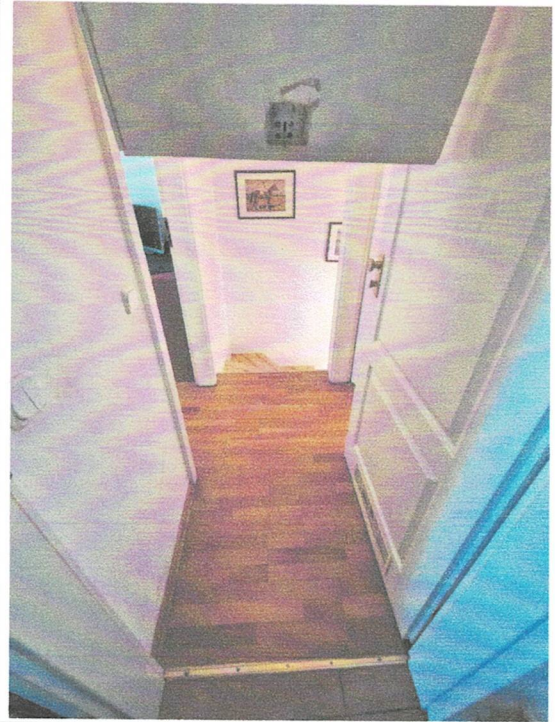
Zdjęcia nieruchomości – działka 927/159

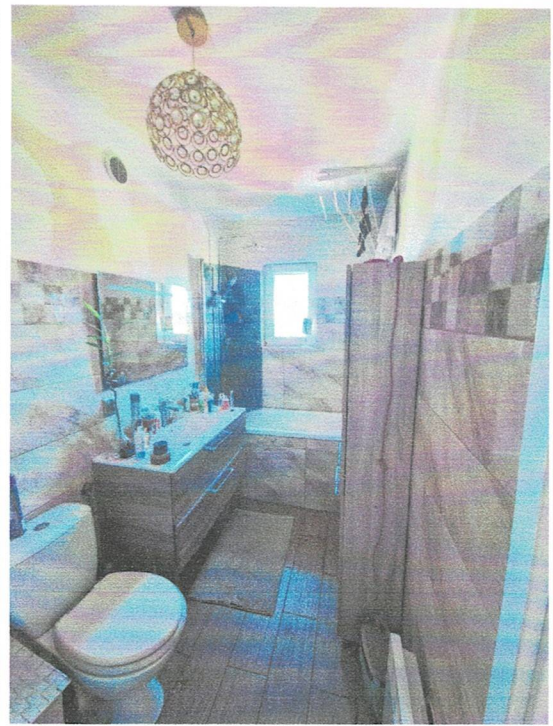
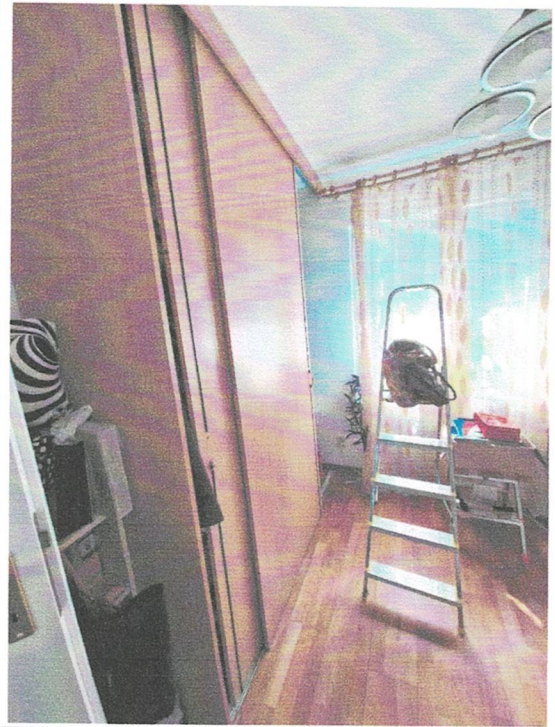








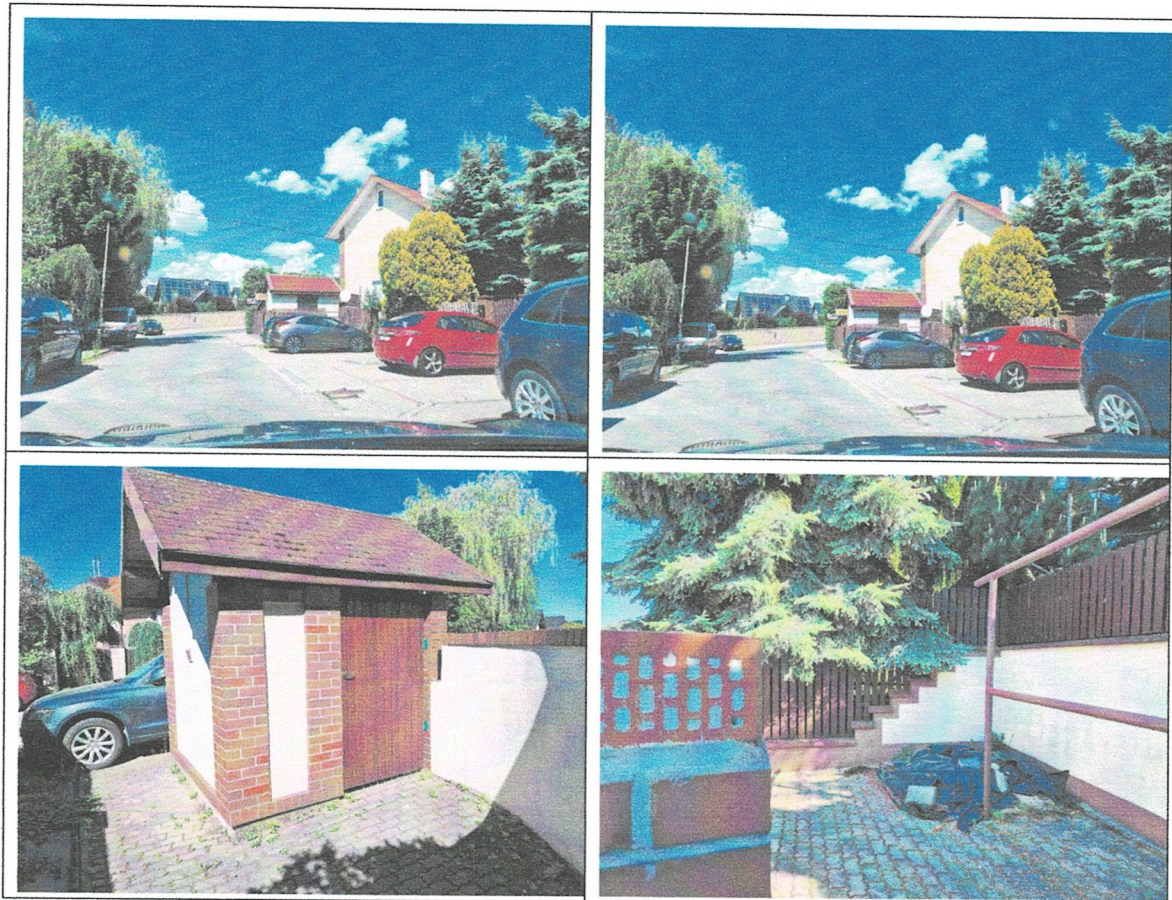






Zdjęcia nieruchomości – działka 927/163





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 rozeznanem 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 rozważnie 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 Rady Ministrów do wyceny zastosowano:

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

UZASADNIENIE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Zastosowano metodę porównywania parami, ponieważ na rynku lokalnym są znane transakcje nieruchomości podobnych, a ich cechy i ceny są znane (min trzy nieruchomości).

ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

ANALIZA RYNKU

Rynek mieszkaniowy bronił się przed dekonunkturą jak mógł, ale wygląda na to, że zaczyna ulegać. Po dnie szorują już niemal wszystkie wskaźniki – liczba udzielanych kredytów spadła tak drastycznie, że można już mówić o zapaści, popyt na mieszkania jest rekordowo mały i wciąż maleje, deweloperzy zaczynają mocno ciąć liczbę rozpoczynanych inwestycji. Dotychczas ofertowe stawki za metr kwadratowy wydawały się stabilne. Wykazywały nawet systematyczne wzrosty, jednak z najnowszych odczytów zaczyna być widoczny wpływ kiepskiej sytuacji na rynku na ceny. Czy w takim razie w końcu będzie taniej?

Już nawet najbardziej optymistyczni obserwatorzy rynku nieruchomości mówią, że mieszkaniówka znajduje się w fazie “wyczekiwania”. Na co czeka? Oczywiście na powrót koniunktury, jednocześnie wszystko ustawiając tak, aby nie dopuścić do spadku cen. Założenie jest takie, iż sprzedaż załamię się na kilka miesięcy, a później ruszy ponownie, a wraz z nią powrócą wzrosty cen i deweloperzy odrobią straty z nawiązką.

Jak już napisaliśmy – to optymistyczne spojrzenie na sprawy, ponieważ te mają się coraz gorzej. Widać to już chyba we wszystkich odczytach z rynku. Wyraźne spowolnienie odnotowano przykładowo w indeksie Urban.one, chociaż nie jest to załamanie i np. Warszawa nadal wypada nieźle. Za to systematycznie pogarszają się nastroje pośredników w obrocie nieruchomościami. Parametr ten badany jest przez portal Nieruchomosci-online.pl w ramach INPON. Wywiady z agentami odnośnie III kwartału 2022 pokazują, że zaczynają oni spodziewać się korekty cen w dół, szczególnie w segmencie domów oraz dużych mieszkań. Wynika to głównie z tego, iż mniejsze lokale cieszą się jeszcze jako takim zainteresowaniem, ze względu na aktywność klientów kupujących je jako inwestycje. Domy i duże

mieszkania w większości przypadków nabywane są w celu zabezpieczenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Z tego względu są towarem dla grupy nabywców w dużej mierze wspierającej się kredytem, a liczba kredytów (zgodnie z raportami BIK) w kolejnych miesiącach w ujęciu rok do roku spada w tempie kilkudziesięciu procent.

Sprzedaży w III pierwszych kwartałach 2022 roku przyjrzał się też portal rynekpierwotny.pl. Wyniki są zatrważające – deweloperzy sprzedający w 7 największych polskich miastach zanotowali spadek sprzedaży wielkości 37%. Tutaj należy jeszcze uwzględnić to, iż odczyt ten dotyczy 3 kwartałów, a więc obejmuje początek roku, gdy sytuacja w mieszkaniówce nie była jeszcze taka zła, bo chociażby finalizowano stare transakcje. Druga połowa tego roku to okres bardzo dynamicznej dekonjunktury. Niektórzy przedstawiciele mówią wprost o załamaniu się rynku.

Jak chcą sobie z tym poradzić deweloperzy? Zaczynają zmniejszać liczbę nowych inwestycji. Ta, podczas właśnie mijającego boomu, była rekordowa i zapewne w najbliższych miesiącach wciąż na rynek będzie trafiało bardzo dużo mieszkań, pochodzących z już rozpoczętych projektów. Jednak za rok, dwa sytuacja może być już inna, gdyż firmy budowlane zamierzają mocno ograniczyć podaż, aby w ten sposób chronić się przed skutkami spadku popytu. Nie jest jednak pewne, czy mimo takiej strategii uda im się stabilnie dotrzeć do powrotu koniunktury, bez wyprzedawania w promocjach posiadanego zasobu mieszkaniowego. W zdecydowanie lepszej sytuacji są duże firmy, które mają zapasy gotówki, zgromadzone chociażby w ostatnich latach, gdy duża podaż pozwalała wciąż windować marże. To również te firmy zazwyczaj obsługują najlepsze rynki, czyli dobre dzielnice w dużych miastach, gdzie nawet w gorszych czasach utrzymuje się popyt inwestycyjny. Za to ciężiej będą mieli mali deweloperzy. Tacy, którzy nie posiadają oszczędności, a nowe inwestycje rozpoczynali wspierając się dużymi kredytami. To oni mogą być zmuszeni do wyprzedawania zrealizowanych inwestycji i to u nich mogą się pojawić przeceny. Gdy zaś taki sygnał trafi na rynek, powtórzenie pojawi się zapewne na rynku wtórnym. Tym bardziej, że coraz więcej osób ma problemy ze spłatą zaciągniętych kredytów i często są zmuszone do sprzedania posiadanej nieruchomości.³

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest zróżnicowany ze względu na różnorodność cen kształtujących się w obrocie rynkowym oraz rodzaj praw rzeczowych objętych obrotem. Najistotniejszym atrybutem wpływającym na wysokość ceny jest lokalizacja oraz powierzchnia użytkowa. Z punktu widzenia ceny liczy się także sąsiedztwo, standard wykończenia, stan techniczny budynku, w tym materiał z jakiego budynek wzniesiono, wielkość działki. Nabywcy domów mieszkalnych zwracają uwagę na sąsiedztwo i lokalizację domu, wyposażenie w pomieszczenia pomocnicze (garaż, budynki gospodarcze). Kolejnym czynnikiem decydującym przy zakupie nieruchomości jest uzbrojenie, oraz dostęp do drogi publicznej.

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. Transakcje przeanalizowano pod względem ich wiarygodności. Dotyczą nieruchomości, dla których istnieje możliwość dokonania wizji terenowej. Obrót nieruchomościami zabudowanymi domami mieszkalnymi w mieście Zielonki jest niewielki, dlatego analizę rozszerzono o sąsiednie miejscowości. W wycenie przyjęto do porównania nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego poprzedzającego wycenę w okresie nie dłuższym niż dwa lata.

³ <https://www.bknieruchomosci.pl/coraz-wieksze-szanse-na-spadki-cen-mieszkan/>

BAZA DANYCH PRZEDZIAŁ CZASOWY

Należy przede wszystkim zauważyć, że w gminie Zielonki nie odnotowano transakcji domami w zabudowie szeregowej o powierzchni użytkowej do 50 m². Nie odnotowano również wystarczającej liczby transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodinnymi w zabudowie szeregowej o powierzchni użytkowej poniżej 100 m², dlatego zakres analizy rozszerzono o teren gmin sąsiednich. Zaprezentowana poniżej baza zawiera transakcje nieruchomościami w zabudowie szeregowej o różnej powierzchni użytkowej. Zaprezentowana baza ma na celu przedstawienie jak kształtuje się rynek obrotu tego rodzaju nieruchomościami. Do porównania przyjęto nieruchomości o powierzchni użytkowej do 100 m².

Po przeanalizowaniu bazy danych dokonano weryfikacji danych zawartych w aktach notarialnych.

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, odrzucono transakcje domami, dla których nie jest znana powierzchnia zabudowy położonych na znacznie większej powierzchni działki aniżeli nieruchomość wyceniana. Odrzucono transakcje o znacznie różąco odbiegających cenach.

Następnie dokonano wizji terenowej nieruchomości przedstawionych w bazie danych przyjętej do obliczeń. 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: Zielonki, Bibice

Okres monitorowania rynku: od 2022 (do dnia wyceny);

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodinnymi

Tabela 2 Analizowana baza danych

Cena transakcji brutto	Powierzchnia działek m ²	cena mkw budynku mieszkalnego [m ³]	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa budynków m ²	Numer przedmiotu	Obręb	Adres	Rok budowy	pow. zabudowy	Uwagi	Ilość kndygnacji
940 000,00 zł	278		20.04.2022		1411/25	Zielonki	Zielonki, ul. Wrzosowa 7	2006	102		3
1 100 000,00 zł	267	9 166,67 zł	12.09.2022	120	1392/22	Zielonki	Zielonki, ul. Osiedłowa 49	2003	97		3
950 000,00 zł	303		05.09.2022		1446/151	Zielonki	Zielonki, ul. Bzowa 25	1996	112		3
400 000,00 zł	350	3 092,39 zł	16.12.2022	258,70	1/2 w 1446/30	Zielonki	Zielonki, ul. Hżowa 2	2003	123	udział 0,5	3
730 000,00 zł	256	7 979,89 zł	17.01.2023	91,48	1/12 w 927/143, 1,6 w 927/150, 1,1 w 927/152, 1,6 w 927/153	Zielonki	Zielonki, ul. Amerykańska 10, Zielonki, ul. Amerykańska 12	2001	43		3
910 000,00 zł	341	6 533,13 zł	24.02.2023	139,3	1/30 w 368/16, 368/20, 368/26, 368/31, 368/35, 368/45, 1/1 w 368/24	Bibice	Bibice, ul. Leśna 37H	2009	89		2
915 000,00 zł	199		01.03.2023		1698/44, 1/63 w 1698/64, 1698/65 i 1698/66	Zielonki	Zielonki, ul. Kanadyjska 64A	2008	58		4
300 000,00 zł	121		10.03.2023		1/2 w 453/4, 453/3	Bibice	Bibice, ul. Leśna 8B	2009	59		2
780 000,00 zł	295		25.08.2023		1446/122	Zielonki	Zielonki, ul. Słoneczna 32	1996	112		3
550 000,00 zł	368		05.09.2023		1693/19	Zielonki	Zielonki, ul. Galicyjska 25Q	2008	106		2
700 000,00 zł	232	7 526,88 zł	18.03.2024	93,0	453/7		Bibice, ul. Leśna 8E	2009	60		2
820 000,00 zł	107	5 342,72 zł	05.06.2023	153,5	1698/11	Zielonki	Zielonki u. Kanadyjska 52C	2008	53	udział 1/6 w drodze dz. 1698/64, 1698/65 i 1698/66 o pow. 5831	4
1 050 000,00 zł	252	11 270,93 zł	22.05.2023	93,16	380/28	Bibice	Bibice ul. Sosnowa 29D	2015	60		2
910 000,00 zł	107	5 698,18 zł	01.02.2024	159,7	1698/44	Zielonki	Zielonki ul. Kanadyjska 64A	2008	58	udział 1/63 w drodze dz. 1698/64, 1698/65 i 1698/66 o pow. 5831 za 10 0000 zł	4

730 000,00 zł	254	11 317,83 zł	17.01.2023	64,5	1/6 w 927/143 o pow. 681, 927/150, 927/152	Zielonki	Zielonki ul. Amerykańska 3A	2001	43		3
870 000,00 zł	208	9 727,19 zł	18.10.2022	89,4	1/18 w 449/12 o pow. 235 mkw, 449/5	Bibice	Bibice ul. Leśna 12C	2016	57		2
850 000,00 zł	200		11.08.2022		1698/30	Zielonki	Zielonki ul. Karadyjska 58E		58	udział 2/126 w drodze dz. 1698/64, 1698/65 i 1698/66 o pow. 5831	
980 000,00 zł	323	10 159,65 zł	04.05.2024	96,5	380/29, 380/33	Bibice	Bibice ul. Sosnowa 29F	2013			2

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 możliwie identyczne wartości atrybutów, a różnią się w sposób istotny datą transakcji.

Współczynnik zmiany ceny B wyznaczono ze wzoru:

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

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 mkw budynku mieszkalnego [m ²]	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa budynków m ²	Numer przedmiotu	Obręb	Adres	Rok budowy	pow. zabudowy
940 000,00 zł	278	9 215,69 zł	20.04.2022		1411/25	Zielonki	Zielonki, ul. Wrzosowa 7	2006	102
950 000,00 zł	303	8 482,14 zł	05.09.2022		1446/151	Zielonki	Zielonki, ul. Bzowa 25	1996	112
910 000,00 zł	341	10 224,72 zł	24.02.2023	139,3		Bibice	Bibice, ul. Leśna 37H	2009	89

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”:

$$W_{1-2} = \frac{8482,14 - 9215,69}{9215,69 \times 5} \times 100\% = -0,016\% \text{ [\% / miesiąc]}$$

$$W_{1-3} = \frac{10224,72 - 9215,69}{9215,69 \times 10} \times 100\% = 0,011\% \text{ [\% / miesiąc]}$$

$$W_{2-3} = \frac{10224,72 - 8482,14}{8482,14 \times 5} \times 100\% = 0,041\% \text{ [\% / miesiąc]}$$

Średnia wartość współczynnika zmiany cen w ciągu 1 miesiąca wynosi:

$$W = 0,012 \text{ [\% / miesiąc]} = 0,012 * 12 \text{ [\% / rok]} = 0,14 \text{ \% / rok]}$$

Jak wynika z powyższego zestawienia miesięczny wzrost cen wynosił średnio 0,012 % co w przeliczeniu na rok wynosi 0,014 % 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 mieszkalnego,**
- **Sąsiedztwo i otoczenie,**
- **Stan techniczny budynku,**
- **Powierzchnia działki,**
- **Standard wykończenia,**
- **Rok budowy**

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.

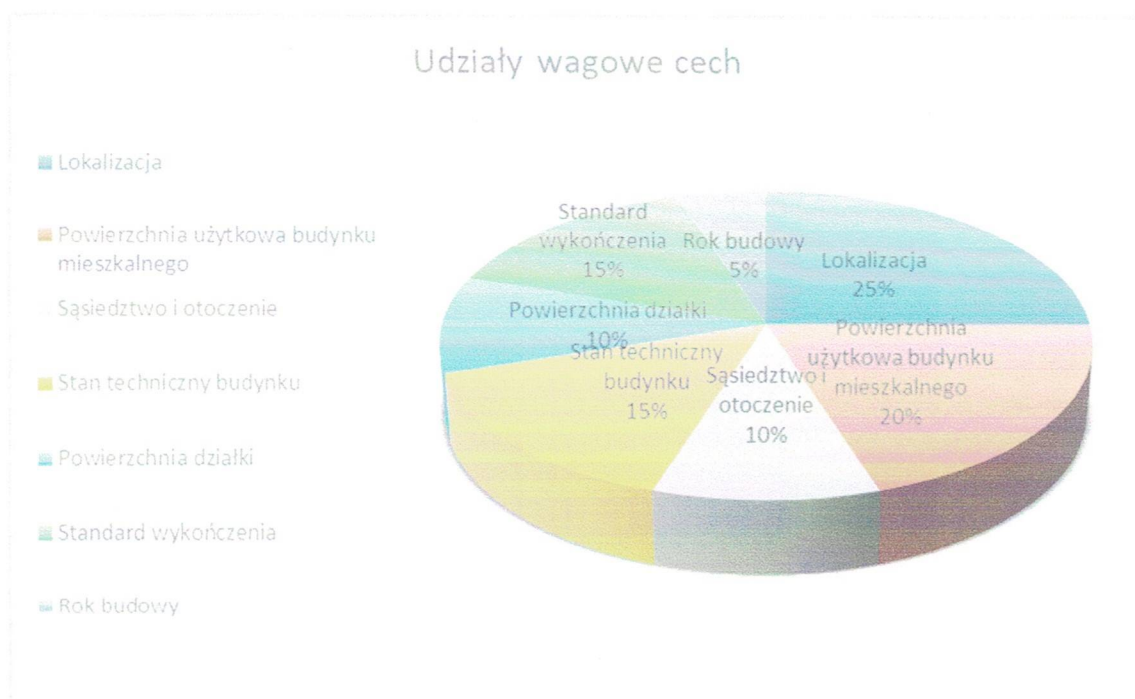


Tabela 4 Opis cech

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY		SKALA OCENY CECHY
	(ATRYBUTU)		
Lokalizacja	Nieruchomości gruntowe zabudowane funkcją mieszkalną zlokalizowane w najatrakcyjniejszych lokalizacjach w gminach, w niedalekiej odległości od drogi dojazdowej do miasta wojewódzkiego, na obrzeżach osiedli mieszkaniowych		bardzo dobra
			1
	Nieruchomości gruntowe zabudowane domami zlokalizowane w lokalizacjach uznawanych za mniej atrakcyjne, w większej odległości od sklepów, budynków użyteczności publicznej, w centrum osiedli mieszkaniowych.		dobra
			0,5
	Domy zlokalizowane w lokalizacjach uznawanych za nieatrakcyjne		niekorzystna
			0
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	Domy o powierzchni zabudowy od 45 m ² do 75 m ² .		korzystna
			1
	Domy o powierzchni zabudowy poniżej 45 m ² , oraz o powierzchni powyżej 75 m ² .		niekorzystna
			0
Śsiedztwo i otoczenie	Nieruchomości o najwyższych cenach charakteryzuje zabudowa mieszkaniowa, cicha spokojna okolica, bliskość sklepów, bliskość centrum miast, obiektów publicznych, 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. Budynki drewniane.		zły
			zła
			0
Powierzchnia działki	Klienci preferują nieruchomości z większymi działkami w zakresie powierzchni od 2,5 do 5 arów.		korzystna
			1
	Działki o powierzchni poniżej 2,5 i powyżej 5 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
Rok budowy	Budynki wzniesione po 2010 roku		korzystne
			1
	Budynki wzniesione przed 2010 rokiem		niekorzystne
			0

OKREŚLENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

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

Obiekt 1 Dom jednorodzinny położony w Zielonkach przy ul. Amerykańskiej 10 i 12

Cena transakcyjna 730 000 zł, dom o powierzchni użytkowej 91,48 m², działka o powierzchni 256 m², transakcja miała miejsce 17 stycznia 2023 roku, działki nr udział 1/12 w 927/143, udział 1,6 w 927/150, działka nr 927/152, udział 1/6 w 927/153. Rok budowy 2001.



Obiekt 2 Dom jednorodzinny położony w Zielonkach przy ul. Amerykańskiej 3A

Cena transakcyjna 730 000 zł, dom o powierzchni użytkowej 64,5 m², działka o powierzchni 254 m², sprzedana 17 stycznia 2023 roku, działki – udział 1/6 w 927/143 o pow. 681, działki 927/150, 927/152. Rok budowy 2001.



Obiekt 3 Dom jednorodzinny położony w Bibicach przy ul. Leśnej 12C

Cena transakcyjna 870 000 zł, dom o powierzchni użytkowej 89,4 m², działka o powierzchni 208 m², sprzedana 18 października 2022 roku, działki – udział 1/18 w 449/12 o pow. 235 mkw, działka 449/5, rob budowy 2016.



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] - $W = w \times p$. 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	Lokalizacja	Obiekt wyceniany				Obiekty porównawcze			
		X	CA	CB	CC	X	CA	CB	CC
		Zielonki, ul. Amerykańska 10, Zielonki, ul. Kanadyjska 2C Zielonki	Zielonki, ul. Amerykańska 12	Zielonki, ul. Amerykańska 3A	Bibiece ul. Leśna 12C				
		Cena transakcyjna [zł]	730 000 zł	730 000 zł	870 000 zł				
		Cena jednostkowa	7 980 zł	11 318 zł	9 727 zł				
		Pow. działki	104	256	254				
		Pow. użytkowa domu	50,96	91,48	64,50				89,44
1	Lokalizacja	Ocena	Skala	parametry cechy lokalizacja					
		bardzo dobra	1						
		dobra	0,5	1	1	1	0,5		
2	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	Ocena	Skala	parametry cechy powierzchnia użytkowa budynku					
		korzystna	1						
		niekorzystna	0	1	0	1	0		
3	Śsiedztwo i otoczenie	Ocena	Skala	parametry cechy sąsiedztwo i otoczenie					
		bardzo dobra	1						
		dobra	0,5	1	1	1	0,5		
4	Stan techniczny budynku	Ocena	Skala	parametry cechy stan techniczny budynku					
		dobra	1						
		średnia	0,5	0,5	0,5	0,5	1		
5	Powierzchnia działki	Ocena	Skala	parametry cechy powierzchnia działki					
		korzystna	1						
		niekorzystna	0	0	1	1	0		
6	Standard wykończenia	Ocena	Skala	parametry cechy standard wykończenia					
		dobra	1						
		średnia	0,5	0,5	0	1	0,5		
7	Rok budowy	Ocena	Skala	parametry cechy pomieszczenia pomocnicze					
		korzystna	1						
		niekorzystna	0	0	0	0	1		

Tabela 6 Utworzenie par porównawczych nieruchomości – parametryzacja cech.

CECHY NIERUCHOMOŚCI	k (i) X	A		B		C	
		A	X - A	B	X - B	C	X - C
1 Lokalizacja	1	1	0	1	0	0,5	0,5
2 Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	1	0	1	1	0	0	1
3 Śsiedztwo i otoczenie	1	1	0	1	0	0,5	0,5
4 Stan techniczny budynku	0,5	0,5	0	0,5	0	1	-0,5
5 Powierzchnia działki	0	1	-1	1	-1	0	0
6 Standard wykończenia	0,5	0	0,5	1	-0,5	0,5	0
7 Rok budowy	0	0	0	0	0	1	-1
		Suma poprawek		-1,5		0,5	
		Cena jednostkowa		11 317,83 zł		9 727,19 zł	
		C min		7 979,89 zł			
		C max		11 317,83 zł			
		Delta C		3 337,94 zł			

Tabela 7 Obliczenia

CECHY NIERUCHOMOŚCI	Waga cechy s(i) [%]	Zakres cechy c(i) [zł]	Para (X,A) p(i) [zł]	Para (X,B) p(i) [zł]	Para (X,C) p(i) [zł]
1 Lokalizacja	25%	834,49 zł	0,00 zł	0,00 zł	417,24 zł
2 Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	20%	667,59 zł	667,59 zł	0,00 zł	667,59 zł
3 Sąsiedztwo i otoczenie	10%	333,79 zł	0,00 zł	0,00 zł	166,90 zł
4 Stan techniczny budynku	15%	500,69 zł	0,00 zł	0,00 zł	-250,35 zł
5 Powierzchnia działki	10%	333,79 zł	-333,79 zł	-333,79 zł	0,00 zł
6 Standard wykończenia	15%	500,69 zł	250,35 zł	-250,35 zł	0,00 zł
7 Rok budowy	5%	166,90 zł	0,00 zł	0,00 zł	-166,90 zł
	100%	3 338 zł	584,14 zł	-584,14 zł	834,49 zł

CA	Cb	Cc
7 979,89 zł	11 317,83 zł	9 727,19 zł
584,1 zł	-584,1 zł	834,5 zł
7%	-5,16%	8,58%
WXA 8 564,03 zł	WXB 10 733,69 zł	WXC 10 561,68 zł

Cena transakcyjna [zł/m ²]	
Suma poprawek [zł]	
Suma poprawek [%]	
Cena poprawiona [zł/m ²]	
Średnia arytmetyczna [zł/m ²]	

9 953,13 zł	3 338 zł	2 170 zł
-------------	----------	----------

Obliczenie wartości całkowitej
Wartość jednostkowa w = **9 953,13 zł**
Powierzchnia pow. użytkowa budynku = **50,96**
Wartość 507 212 zł

OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI 927/159

BAZA DANYCH PRZEDZIAŁ CZASOWY

Do analizy przyjęto nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego ostatnich dwóch lat. 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 Zielonki i gmin sąsiednich. Obrót działkami o powierzchni 100 m² nie występuje na rynku. Spośród wszystkich działek sprzedanych w okresie analizy – 24 miesiące poprzedzających datę wyceny wybrano działki o najmniejszej powierzchni. Odrzucono transakcje o rażąco odbiegających cenach, transakcje działkami o innym przeznaczeniu sprzedawanych nieruchomości.

Tabela 8 Baza danych.

L.p.	Akt notarialny	Cena trans. [zł]	Pow. [m ²]	Data trans.	Cena na datę trans. [zł/m ²]	nr dz.	Obręb	Media
1	Akt not. 13047/2022	272 500 zł	872	01.12.2022	312,50 zł	1/8 w 77/14 i 77/18	Januszowice	sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć gazowa, kanalizacja sanitarna ogólna.
2	Akt not. 4851/2022	365 000 zł	770	06.12.2022	474,03 zł	1/9 w 1073/6, 1073/8 i 1074/7	Bibice	sieć wodociągowa, sieć gazowa, kanalizacja sanitarna ogólna,
3	Akt not. 1350/2022	36 900 zł	104	13.12.2022	354,81 zł	250/26	Pekowice	sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć gazowa,
4	Akt not. 2476/2022	300 000 zł	1 449	28.12.2022	207,04 zł	1/5 w 26/9 i 26/10	Raciborowice	sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć gazowa,
5	Akt not. 3422/2022	54 677 zł	146	27.12.2022	374,50 zł	694/6	Zielonki	sieć wodociągowa, sieć gazowa,
6	Akt not. 220/2023	390 000 zł	845	08.02.2023	461,54 zł	2/11 w 385/16 i 385/13	Bibice	sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć gazowa, kanalizacja sanitarna ogólna, sieć telefoniczna,
7	rep. A 733/2024	360 000 zł	940	15.01.2024	382,98 zł	309/2, 310/3	Trojanowice	woda
8	rep. A 9858/2023	390 000 zł	904	07.12.2023	431,42 zł	1102/3, 1103/3	Bibice	brak mediów
9	rep. A 2784/2023	450 000 zł	961	17.11.2023	468,26 zł	784/4, 785/3	Bibice	prąd
10	rep. A 6590/2023	152 000 zł	309	02.11.2023	491,91 zł	1128/14	Zielonki	prąd
11	rep. A 2317/2023	80 000 zł	351	08.09.2023	227,92 zł	1471/5	Zielonki	brak mediów
					cena min	207,04 zł		
					cena max	491,91 zł		
					cena śr	380,63 zł		

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:

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

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

L.p.	Akt notarialny	Cena trans. [zł]	Pow. [m ²]	Data trans.	Cena na datę trans. [zł/m ²]	nr dz.	Obręb	Media
2	Akt not. 4851/2022	365 000 zł	770	06.12.2022	474,03 zł	1/9 w 1073/6, 1073/8 i 1074/7	Bibice	sieć wodociągowa, sieć gazowa, kanalizacja sanitarna ogólna,
6	Akt not. 220/2023	390 000 zł	845	08.02.2023	461,54 zł	2/11 w 385/16 i 385/13	Bibice	sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć gazowa, kanalizacja sanitarna ogólna, sieć telefoniczna,
10	rep. A 2784/2023	450 000 zł	961	17.11.2023	468,26 zł	784/4, 785/3	Bibice	

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”:

$$W_{1-2} = \frac{461,54 - 474,03}{461,54 \times 2} \times 100\% = -0,1 \% [\% / \text{miesiąc}]$$

$$W_{1-3} = \frac{468,26 - 474,03}{474,03 \times 11} \times 100\% = -0,004 \% [\% / \text{miesiąc}]$$

$$W_{2-3} = \frac{468,26 - 461,54}{461,54 \times 9} \times 100\% = 0,002 \% [\% / \text{miesiąc}]$$

Średnia wartość współczynnika zmiany cen w ciągu 1 miesiąca wynosi:

$$W = -0,004 [\% / \text{miesiąc}] = -0,004 * 12 [\% / \text{rok}] = -0,05 \% / \text{rok}]$$

Jak wynika z powyższego zestawienia miesięczny spadek cen wynosił średnio -0,004 % co w przeliczeniu na rok wynosi -0,05 % 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
- Kształt działki
- Wielkość działki
- Dojazd
- Uzbrojenie

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

Udziały wagowe cech

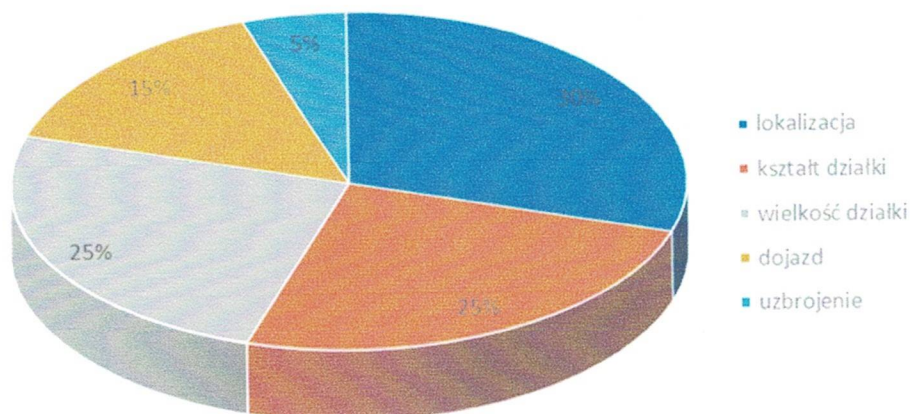


Tabela 10 Cechy rynkowe

Cechy rynkowe			uzianka wyceniana	uzianka najtańsza	uzianka najdroższa
Lokalizacja	Warunki	Skala	parametry cechy	parametry cechy	parametry cechy
Nieruchomość w sąsiedztwie centrum, budynków użyteczności publicznej	bardzo dobre	1	0	0	1
Nieruchomość w znacznej odległości od centrum, budynków użyteczności publicznej	średnie	0			
Lokalizacja, (sąsiedztwo, otoczenie), ma największy wpływ na różnicowanie cen.					
Kształt działki	Ocena	Skala	parametry cechy	parametry cechy	parametry cechy
kształt regularny (kwadrat, prostokąt, kształt zbliżony do kwadratu, działka szeroka)	korzystne	0,7 – 1,0	0,5	1	1
kształt o regularnych proporcjach boków umożliwiające racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu,	średnie	0,4 – 0,7			
zachwiana proporcja boków działki, działka wąska	zadawalające	0,0 – 0,4			
Inwestorzy zwracają uwagę w szczególności na szerokość działki, działki węższe niż około 18 metrów uznaje się jako wąskie.					
Wielkość działki	Warunki	Skala	parametry cechy	parametry cechy	parametry cechy
powyżej 5 arów i poniżej 10	bardzo dobre	0,7 – 1,0	0	0	0,5
3 arów do 5 arów	średnie	0,4 – 0,7			
poniżej 3 arów i powyżej 10	złe	0,0 – 0,4			
dz. o powierzchni poniżej 9 arów są postrzegane jako mniej atrakcyjne, podobnie działki o powierzchni powyżej 20 arów są postrzegane jako zbyt duże.					
Dojazd	Warunki	Skala	parametry cechy	parametry cechy	parametry cechy
działki gruntu położone przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji	bardzo dobre	1	1	0,5	0,5
działki gruntu położone w okolicy z utrudnionym dostępem do dróg	średnie	0,5			
działki ze złym dostępem do głównych dróg, przy drogach wewnętrznych	niekorzystne	0			
Uzbrojenie	Ocena	Skala	parametry cechy	parametry cechy	parametry cechy
dz. uzbrojone w media	wysoki	0,7 – 1,0	0,7	0,3	0,5
dz. częściowo uzbrojone w media, posiadające dostęp do mediów	średni	0,4 – 0,7			
dz. działki nieuzbrojona, media znajdują się w znacznej odległości od nieruchomości	niski	0,0 – 0,4			
Przedmiot wyceny to nieruchomość częściowo uzbrojona, najczęściej sprzedawane są nieruchomości nie uzbrojone, cecha ta ma najmniejsze wpływ na różnicowanie cen.					

PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

Zastosowane podejście do 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 (lub jej części), oraz nieruchomości wziętych do porównania, zapoznanie się z dostępną dokumentacją prawną.

METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przyjęto następujące oznaczenia i wzory liczbowe:

$C_{\text{śr}} = (C_1 + \dots + C_n) / n$ - cena średnia transakcyjna

C_{min} = minimalna cena osiągnięta na rynku transakcyjnym

C_{max} = maksymalna cena osiągnięta na rynku transakcyjnym

$V_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}}$ – wskaźnik zmienności cen

$V_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}}$ – wskaźnik zmienności cen

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

$w_{\text{min}} = s(i) \times V_{\text{min}}$ – współczynnik korygujący

$w_{\text{max}} = s(i) \times V_{\text{max}}$ – współczynnik korygujący

$\Delta w(i) = (w_{\text{max}} - w_{\text{min}})$ – zmienność współczynnika korygującego

$k(i)$ X, - parametry charakterystyki nieruchomości X,

$p(i) = w(i)_{\text{min}} + [\Delta w(i) \times k(i)]$ – poprawka korygująca

$w = C_{\text{śr}} \times \sum p(i)$ – wartość jednostkowa [zł/m²]

Gdzie:

W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]

w – wartość jednostkowa [zł/m²]

p. – powierzchnia działki [m²]

NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE

Tabela 11 Baza nieruchomości przyjęta do obliczeń

L.p.	Akt notarialny	Cena trans. [zł]	Pow. [m ²]	Data trans.	Cena na datę trans. [zł/m ²]	nr dz.	Obręb	Media
1	Akt not. 13047/2022	272 500 zł	872	01.12.2022	312,50 zł	1/8 w 77/14 i 77/18	Januszowice	sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć gazowa, kanalizacja sanitarna ogólna,
2	Akt not. 4851/2022	365 000 zł	770	06.12.2022	474,03 zł	1/9 w 1073/6, 1073/8 i 1074/7	Bibice	sieć wodociągowa, sieć gazowa, kanalizacja sanitarna ogólna,
3	Akt not. 1350/2022	36 900 zł	104	13.12.2022	354,81 zł	250/26	Pękowice	sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć gazowa,
4	Akt not. 2476/2022	300 000 zł	1 449	28.12.2022	207,04 zł	1/5 w 26/9 i 26/10	Raciborowice	sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć gazowa,
5	Akt not. 3422/2022	54 677 zł	146	27.12.2022	374,50 zł	694/6	Zielonki	sieć wodociągowa, sieć gazowa,
6	Akt not. 220/2023	390 000 zł	845	08.02.2023	461,54 zł	2/11 w 385/16 i 385/13	Bibice	sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć gazowa, kanalizacja sanitarna ogólna, sieć telefoniczna,
7	rep. A 733/2024	360 000 zł	940	15.01.2024	382,98 zł	309/2, 310/3	Trojanowice	woda
8	rep. A 9856/2023	390 000 zł	904	07.12.2023	431,42 zł	1102/3, 1103/3	Bibice	brak mediów
9	rep. A 2784/2023	450 000 zł	961	17.11.2023	468,26 zł	784/4, 785/3	Bibice	prąd
10	rep. A 6590/2023	152 000 zł	309	02.11.2023	491,91 zł	1128/14	Zielonki	prąd
11	rep. A 2317/2023	80 000 zł	351	08.09.2023	227,92 zł	1471/5	Zielonki	brak mediów
					cena min	207,04 zł		
					cena max	491,91 zł		
					cena śr	380,53 zł		

W zastosowanej metodzie korygowanej ceny średniej oparto się na nieruchomościach porównawczych wybranych z bazy danych, które były przedmiotem obrotu rynkowego o cenie minimalnej oraz o cenie maksymalnej oraz podano charakterystykę nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

Transakcja o najniższej cenie:

Cena transakcyjna działki wynosiła 300 000 zł, nieruchomość ma powierzchnię 1449 m², została sprzedana 28.12.2022 r. Działka nr 26/10 i udział 1/5 w działce 26/9, będąca przedmiotem prawa własności, obręb Raciborowice.

Transakcja o najwyższej cenie:

Cena transakcyjna działki wynosiła 152 000 zł, nieruchomość ma powierzchnię 309 m², została sprzedana 2.11.2023 r. Działka nr 1128/14, będąca przedmiotem prawa własności, obręb Pękowice.

Oceny cech nieruchomości zostały zamieszczone w tabeli na stronie 33 niniejszego opracowania.

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA

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

Tabela 12 Określenie wartości działki

Średnia cena transakcyjna C_{sr}	380,63 zł
C min	207,04 zł
C max	491,91 zł
$V_{min} = C_{min} / C_{sr}$ – wskaźnik zmienności cen	0,54
$V_{max} = C_{max} / C_{sr}$ – wskaźnik zmienności cen	1,29

Lp.	Cecha (atrybut)	waga Si [%]	Współczynnik korygujący			k_i	$\Delta w_i \cdot k_i$	p_i	
			W min	W max	Δw_i				
1	Lokalizacja	30%	0,162	0,387	0,225	0	0,000	0,162	
2	Kształt działki	25%	0,135	0,323	0,188	0,5	0,094	0,229	
3	Wielkość działki	25%	0,135	0,323	0,188	0	0,000	0,135	
4	Dojazd	15%	0,081	0,194	0,113	1	0,113	0,194	
5	Uzbrojenie	5%	0,027	0,065	0,038	0,7	0,027	0,054	
		$\Sigma s_i =$	100%	0,54	1,29			$\Sigma p_i =$	0,774

$$w_x = C_{sr} \times \Sigma p(i) \quad 380,63 \text{ zł} \quad * \quad 0,774 \quad w X = \quad 294,61 \text{ zł}$$

$$W = w \times p.$$

Gdzie :

W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]

w – wartość jednostkowa [zł/m² pow.]

p. dz. – powierzchnia działki [m²]

Obliczenie wartości całkowitej

Wartość jednostkowa 294,61 zł

Powierzchnia działki	104
Wartość całkowita	30 639,44 zł
Wartość całkowita po zaokrągleniu	30 639 zł

OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 1/5 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI
DZIAŁKI 927/163

PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

Zastosowane podejście do 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 (lub jej części), oraz nieruchomości wziętych do porównania, zapoznanie się z dostępną dokumentacją prawną.

METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącym podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przyjęto następujące oznaczenia i wzory liczbowe:

$C_{sr} = (C_1 + \dots + C_n) / n$ - cena średnia transakcyjna

C_{min} = minimalna cena osiągnięta na rynku transakcyjnym

C_{max} = maksymalna cena osiągnięta na rynku transakcyjnym

$V_{min} = C_{min} / C_{sr}$ – wskaźnik zmienności cen

$V_{max} = C_{max} / C_{sr}$ – wskaźnik zmienności cen

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

$w_{min} = s(i) \times V_{min}$ – współczynnik korygujący

$w_{max} = s(i) \times V_{max}$ – współczynnik korygujący

$\Delta w(i) = (w_{max} - w_{min})$ – zmienność współczynnika korygującego

$k(i)$ X, - parametry charakterystyki nieruchomości X,

$p(i) = w(i)_{min} + [\Delta w(i) \times k(i)]$ – poprawka korygująca

$w = C_{sr} \times \sum p(i)$ – wartość jednostkowa [zł/m²]

Gdzie:

W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]

w – wartość jednostkowa [zł/m²]

p – powierzchnia działki [m²]

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA

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

Cechy rynkowe			Ob. Wyc.
Lokalizacja	Warunki	Skala	parametry cechy
Nieruchomość w sąsiedztwie centrum, budynków użyteczności publicznej	bardzo dobre	1	0
Nieruchomość w znacznej odległości od centrum, budynków użyteczności publicznej	średnie	0	
Lokalizacja, (sąsiedztwo, otoczenie), ma największy wpływ na zróżnicowanie cen.			
Kształt działki	Ocena	Skala	parametry cechy
kształt regularny (kwadrat, prostokąt, kształt zbliżony do kwadratu, działka szeroka)	korzystne	0,7 – 1,0	0,5
kształt o regularnych proporcjach boków umożliwiające racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu,	średnie	0,4 – 0,7	
zachwiana proporcja boków działki, działka wąska	zadawalające	0,0 – 0,4	
Inwestorzy zwracają uwagę w szczególności na szerokość działki, działki węższe niż około 18 metrów uznaje się jako wąskie.			
Wielkość działki	Warunki	Skala	parametry cechy
powyżej 5 arów i poniżej 10	bardzo dobre	0,7 – 1,0	0
od 3 arów do 5 arów	średnie	0,4 – 0,7	
poniżej 3 arów i powyżej 10	złe	0,0 – 0,4	
dz. o powierzchni poniżej 3 arów są postrzegane jako mniej atrakcyjne, podobnie działki o powierzchni powyżej 10 arów są postrzegane jako zbyt duże.			
Dojazd	Warunki	Skala	parametry cechy
działki gruntu położone przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji	bardzo dobre	1	1
działki gruntu położone w okolicy z utrudnionym dostępem do dróg	średnie	0,5	
działki ze złym dostępem do głównych dróg, przy drogach wewnętrznych	niekorzystne	0	
Uzbrojenie	Ocena	Skala	parametry cechy
dz. uzbrojone w media	wysoki	0,7 – 1,0	0,7
dz. częściowo uzbrojone w media, posiadające dostęp do mediów	średni	0,4 – 0,7	
dz. działki nieuzbrojona, media znajdują się w znacznej odległości od nieruchomości	niski	0,0 – 0,4	
Przedmiot wyceny to nieruchomość częściowo uzbrojona, najczęściej sprzedawane są nieruchomości nie uzbrojone, cecha ta ma najmniejsze wpływ na zróżnicowanie cen.			

Tabela 13 Określenie wartości działki

Średnia cena transakcyjna C_{sr}	380,63 zł
C min	207,04 zł
C max	491,91 zł
$V_{min} = C_{min} / C_{sr}$ – wskaźnik zmienności cen	0,54
$V_{max} = C_{max} / C_{sr}$ – wskaźnik zmienności cen	1,29

Lp.	Cecha (atrybut)	waga Si [%]	Współczynnik korygujący			k_i	$\Delta wi \cdot k_i$	p_i	
			W min	W max	$\Delta \omega_i$				
1	Lokalizacja	30%	0,162	0,387	0,225	0	0,000	0,162	
2	Kształt działki	25%	0,135	0,323	0,188	0,5	0,094	0,229	
3	Wielkość działki	25%	0,135	0,323	0,188	0	0,000	0,135	
4	Dojazd	15%	0,081	0,194	0,113	1	0,113	0,194	
5	Uzbrojenie	5%	0,027	0,065	0,038	0,7	0,027	0,054	
		$\Sigma S_i =$	100%	0,54	1,29			$\Sigma p_i =$	0,774

$$w_x = C_{sr} \times \Sigma p(i) \quad 380,63 \text{ zł} \quad * \quad 0,774 \quad w X = \quad 294,61 \text{ zł}$$

$$W = w \times p.$$

Gdzie :

W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]

w – wartość jednostkowa [zł/m² pow.]

p. dz. – powierzchnia działki [m²]

Obliczenie wartości całkowitej

Wartość jednostkowa	294,61 zł
Powierzchnia działki	140
Wartość całkowita	41 245,40 zł
Współczynnik korekcyjny zastosowany ze względu na zagospodarowanie działki	1,1
Wartość całkowita po zaokrągleniu	45 370 zł
Wartość udziału wynosząca 1/5 części	9 074 zł

WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki numer 927/159 o powierzchni 104 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KR1P/00348618/1, wynosi:

507 212 zł

Słownie: pięćset siedem tysięcy dwieście dwanaście złotych

Zestawienie wyników	Oszacowane wartości
wartość działki bez składnika budowlanego	33 639 zł
wartość budynku mieszkalnego	473 573 zł
wartość całej nieruchomości	507 212 zł

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/5 części prawa własności nieruchomości, składającej się z działki numer 927/163 o powierzchni 140 m², stanowiącej parking, dla której prowadzona jest księga wieczysta KR1P/00360398/2, wynosi:

9 074 zł

Słownie: dziewięć tysięcy siedemdziesiąt cztery złote

Tak określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej działki 927/159 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy

Tak określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej działki 927/159 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości. Na tak określa wartość wpływ miało położenie nieruchomości przy ulicy Kanadyjskiej 2c w Zielonkach, jej stan techniczny i wykończenie. Budynek ma niewielką powierzchnię użytkową oraz bardzo małą działkę – cechy te odpowiadają mieszkaniom w blokach z ogródkiem a nie budynkom mieszkalnym jednorodzinny.

Tak określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej działki 927/163 zagospodarowanej na cele parkingu oraz ciągu pieszego i śmietnika mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości. Na tak określa wartość wpływ miało położenie nieruchomości przy ulicy Kanadyjskiej w Zielonkach, jej stan techniczny i niewielka powierzchnia.

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.

Parametry budynku określono na podstawie obmiaru dokonanego podczas oględzin nieruchomości. Powierzchnię budynku określono zgodnie z Polską Normą PN-B-02365:1970 Powierzchnie budynków -Podział, określenia i zasady obmiaru. Powierzchnię pomieszczeń o wysokości w świetle poniżej 2,20 m zaliczono do powierzchni użytkowej w 50%, powierzchnię pomieszczeń o wysokości w świetle poniżej 1,40 m nie zalicza się do powierzchni użytkowej.

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 41 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 oględzin,
2. 2 x Uproszczone wypisy z rejestru gruntów,
3. Kopia mapy ewidencyjnej,
4. Aktualna polisa ubezpieczenia.

**Protokół z oględzin nieruchomości położonej
w miejscowości Zielonki przy ul. Kanadyjskiej 2c**

BUDYNEK MIESZKALNY

Dane dotyczące konstrukcji budynku mieszkalnego jednorodzinnego rzeczoznawca przyjął w oparciu o oświadczenie Stenweb

Budynek mieszkalny został oddany do użytku w 2000 roku.

Budynek składa się z 3 kondygnacji. (parter, piwnica, podłosa)

Dane konstrukcyjne budynku

Fundament żelbetony

Ściany zewnętrzne nośne piłsól ceglana

Ściany wewnętrzne - u -

Stropy żelbeton

Konstrukcja dachu drewno łubk worek bitumiczny

Budynek ocieplony/nieocieplony, otynkowany/nieotynkowany.

Stolarka okienna PVC, Okładka drewniana

Drzwi wejściowe drewno

Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewno

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, gazową, wodną, ~~co~~ ogrzewanie piecem na gaz oraz w instalację kanalizacyjną - użytkowa, ciepła woda użytkowa z bojlera elektrycznego

Budynek jest zamieszkały przez 2 os. dorosłe

Nieruchomość ~~została~~/nie została ubezpieczona.

Nieruchomość została obciążona ?

Pomieszczenia parteru zostały wykończone w następujący sposób:

łazienka 2,18 + 0,4, WC 0,63 m², kuchnia 9,50, sypialnia 9,50, salon 11,16, sypialnia 15,40, sypialnia 9

Pomieszczenia piętra zostały wykończone w następujący sposób:

łazienka 1,54, sypialnia 6,65, sypialnia 10,15, sypialnia 5,20, sypialnia 5,20 (sypialnia dodatkowa)

Marlena Duda

Rzeczoznawca Majątkowy



STAROSTWO POWIATOWE W KRAKOWIE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1
tel. 12-656-72-19, 12-656-72-26
tel / fax 12-656-09-81

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **krakowski**
Jednostka ewidencyjna: **120617_2, Zielonki**
Obręb ewidencyjny: **0018, Zielonki**

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 15-05-2024 10:43:52

Nr jednostki rejestrowej: **G2208**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Czapla Piotr Stanisław (Stanisław, Barbara) PESEL: 82100314717 adres: ul. Na Grządkach 5/5, 30-421 Kraków

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
927/159 120617_2.0018.927/159	Zielonki, ul. Kanadyjska 2C	0.0104	B	0.0104	KR1P/00348618/1 AN686/2019,

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 927/159;1.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0104	ha
Słownie:	sto cztery metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **1**

Identyfikator	120617_2.0018.927/159.1_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	120617_2.0018.927/159	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 34
Adres	Zielonki, ul. Kanadyjska 2C	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -



z up. STAROSTY

Aleksandra Zabrzaska

Referent

w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

Sporządził(a): Aleksandra Zabrzaska

15-05-2024

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

STAROSTWO POWIATOWE W KRAKOWIE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1
tel. 12-656-72-19, 12-656-72-26
tel / fax 12-656-09-81

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **krakowski**
Jednostka ewidencyjna: **120617_2, Zielonki**
Obręb ewidencyjny: **0018, Zielonki**

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 04-04-2024 11:38:12

Nr jednostki rejestrowej: **G2212**

Osoby: 5

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/5 współwłasność	Babiak Anna (Ryszard, Irena) PESEL: 76120102344 adres: ul. Kanadyjska 2D, 32-087 Zielonki
1/5 współwłasność	Bielec-Bąkowska Zuzanna (Kazimierz, Daniela) PESEL: 71102100343 adres: ul. Kanadyjska 2B, Zielonki
1/5 współwłasność	Czapla Piotr Stanisław (Stanisław, Barbara) PESEL: 82100314717 adres: ul. Na Grządkach 5/5, 30-421 Kraków
1/5 współwłasność	Feluś Joanna (Jerzy, Władysława) adres: ul. Kanadyjska 2E, 32-087 Zielonki
1/5 współwłasność	Godula Monika (Jan, Zofia) PESEL: 71020303341 adres: ul. Kanadyjska 2a, 32-087 Zielonki

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
927/163 120617_2.0018.927/163		0.0140	B	0.0140	KR1P/00360398/2 PS1106/04/K,
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0140	ha		
Słownie:		sto czterdzieści metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe



z up. STAROSTY
AM
mgr inż. Agnieszka Mamak
Geodeta
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

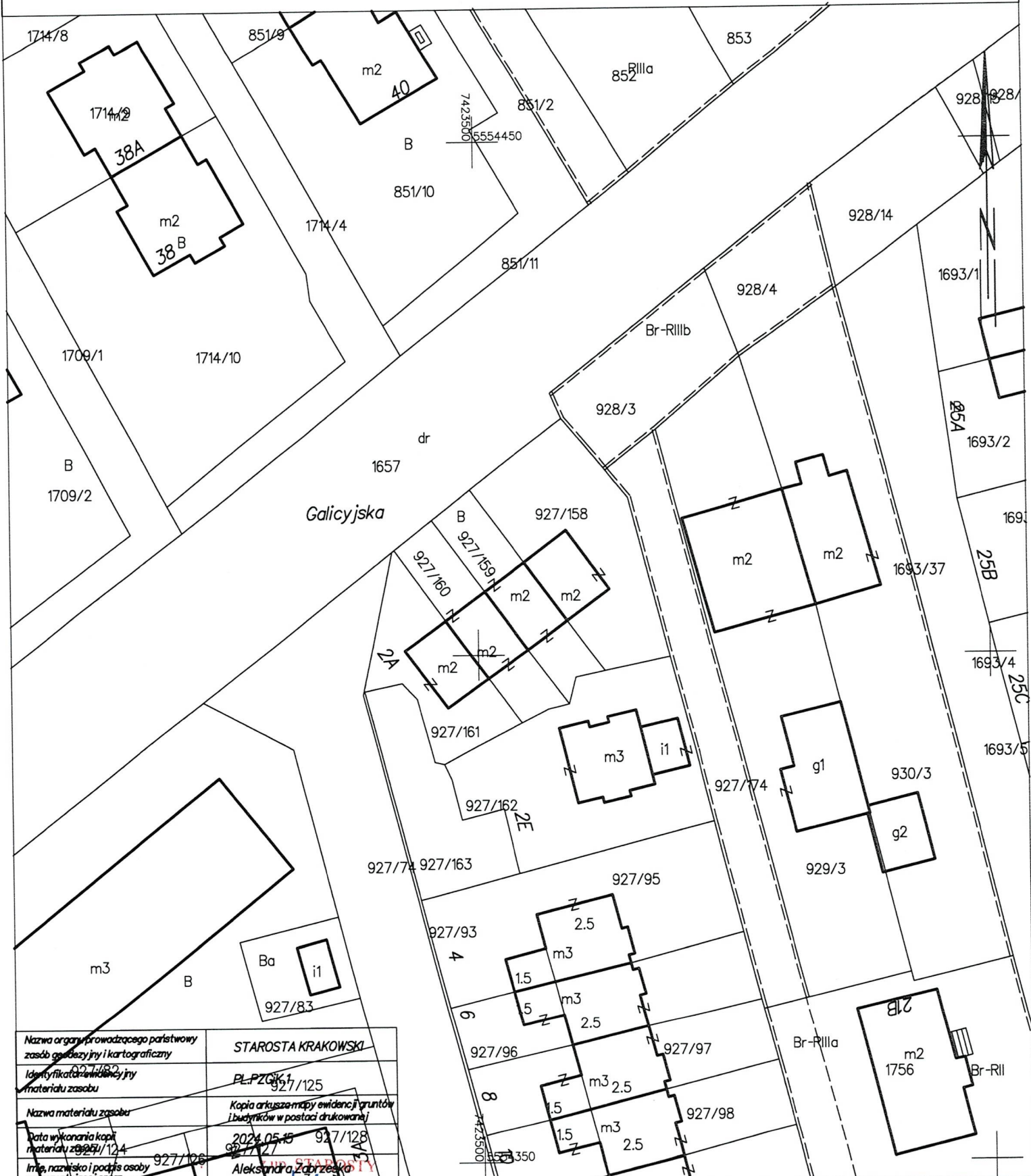
Sporządził(a): Agnieszka Mamak

04-04-2024

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

STAROSTWO POWIATOWE w KRAKOWIE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1
tel. 12-656-72-19, 12-656-72-26
fax 12-656-09-81

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
obr. Zielonki 0018: dz. 927/159
SKALA 1:500



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KRAKOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL-PZGK-1-927/125
Nazwa materiału zasobu	Kopia arkusza mapy ewidencji gruntów i budynków w postaci drukowanej
Data wykonania kopii materiału zasobu	2024.05.15 927/128
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Aleksandra Zabrzeńska

Sporządził(a) wydruk: Aleksandra Zabrzeńska
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

