

# OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości obj.  
KR1P/00114815/3, stanowiącej działki ewidencyjne nr 404  
i nr 134/4, położone w rejonie ul. Królowej Jadwigi  
w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb 13.

sygn. akt. KM 374/22, KM 404/22

**Cel:** określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Krowodrzy p. Marcina Godynia.

**Perspektywa**



**Lokalizacja**



Autor operatu:

Kraków, dnia 20 grudzień 2022r

## Raport z wyceny

- Określenie nieruchomości:** Nieruchomość stanowiąca działki, tworzące obszar nieciągły, położone w nieodległym sąsiedztwie przy ul. Królowej Jadwigi w Krakowie, jedn. ewid. Krowodrza, obręb 13:
- dz. nr 404 o pow. 60a43m2
  - dz. nr 134/4 o pow. 13a79m2
- Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00114815/3 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.
- Cel wyceny:** Zgodnie z treścią zlecenia, celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Krowodrzy p. Marcina Godynia (sygn. akt KM 374/22, KM 404/22).
- Rodzaj nieruchomości:** **Działka nr 404** o nieregularnym kształcie przylegająca do działki nr 328/6 należąca do Gminy Kraków, przez którą możliwy jest dostęp do drogi publicznej – ulicy Królowej Jadwigi o nawierzchni asfaltowej. Działka nie zagospodarowana, pokryta dziko rosnącą zielenią. Obszar działki nie ogrodzony. Teren o dużym, stromym nachyleniu. Działka jest objęta aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego. W MPZP działka leży w obszarach oznaczonych symbolami **MN 4.3 – tereny zabudowy mieszkalnej wzdłuż ulicy Królowej Jadwigi i ZPo.3 - ogrody i zieleń towarzysząca obiektom budowlanym.**
- Działka nr 134/4** o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Działka nie zagospodarowana, pokryta dziko rosnącą zielenią. Obszar działki nie ogrodzony. Teren o dużym nachyleniu. Działka jest objęta aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego. W MPZP działka leży w obszarze oznaczonym symbolem **ZPo.3 - ogrody i zieleń towarzysząca obiektom budowlanym**

**Wartość nieruchomości obj. KW nr KR1P/00114815/3, stanowiącej działki nr 404 i nr 134/4 o powierzchni łącznej 74a22m2 położone w rejonie ul. Królowej Jadwigi w Krakowie, jedn. ewid. Krowodrza, obręb 13, wynosi:**

**2.350.000 zł**

*słownie: (dwa miliony trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych)*

**W tym:**

**Wartość działki nr 404 wynosi: 2.030.000zł**

**Wartość działki nr 134/4 wynosi: 320.000zł**

**Data określenia wartości:** 20.12.2022 r.

**Data sporządzenia operatu:** 20.12.2022 r.

Podpis Rzeczoznawcy Majątkowego:

## SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	4
2. ZAKRES OPRACOWANIA.....	4
3. CEL OPRACOWANIA.....	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	4
5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.....	5
6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.....	8
8. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI .....	10
9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	13
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI. ....	14
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI 134/4 .....	19
12. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI 404. ....	23
13. ZESTAWIENIE WYNIKÓW I WNIOSKI.....	30

### **Klauzule i ustalenia dodatkowe:**

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

## **1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.**

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00114815/3 prowadzoną przez Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie. Nieruchomość tworzą działki gruntowe nr 404 o pow. 60a43m2 oraz nr 134/4 o pow. 13a79m2 - położone w rejonie ul. Królowej Jadwigi w Krakowie, jedn. ewid. Krowodrza, obręb 13;

## **2. ZAKRES OPRACOWANIA.**

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- prawo własności działki nr 404 o pow. 60a43m2 położonej przy ul. Królowej Jadwigi w Krakowie, jedn. ewid. Krowodrza, obręb 13;
- prawo własności działki nr 134/4 o pow. 13a79m2 bez dostępu do drogi publicznej położonej w rejonie ul. Królowej Jadwigi w Krakowie, jedn. ewid. Krowodrza, obręb 13;

wg. stanu na dzień wizji lokalnej

## **3. CEL OPRACOWANIA.**

Zgodnie z treścią zlecenia, celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Krowodrzy p. Marcina Godynia (sygn. akt KM 374/22, KM 404/22).

## **4. PODSTAWA OPRACOWANIA.**

### **4.1. PODSTAWA FORMALNA.**

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Krowodrzy p. Marcina Godynia z dnia 20.10.2022 r. (sygn. akt KM 374/22, KM 404/22).

### **4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.**

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
5. Rozporządzenie z dnia 5 sierpnia 2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.
6. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968r. w sprawie czynności komorników (w tej części w jakiej podstawę jego wydania stanowią nadal obowiązujące przepisy KPC)
7. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
8. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.**

1. Wizja lokalna.
2. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00114815/3
3. Wypis z rejestru gruntów dot. przedmiotowej działki nr 404 poł w Krakowie obręb 13 jedn. ewid. Krowodrza
4. Fragment mapy ewidencyjnej dla przedmiotowej nieruchomości.
5. Mapa ze strony internetowej <http://maps.google.com/> przedstawiająca położenie wycenianej nieruchomości
6. Mapa ze strony internetowej [mapy.geoportal.gov.pl](http://mapy.geoportal.gov.pl)
7. Mapa ze strony internetowej [msip.um.krakow.pl](http://msip.um.krakow.pl)
8. Dane rynkowe z aktów notarialnych, umów najmu i innych umów cywilnoprawnych, baz danych, biur pośrednictwa, informacji uzyskanych z biur notarialnych, banków, urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości.

## 5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

Data sporządzenia wyceny:	20.12.2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	20.12.2022 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	16.11.2022 r.
Data dokonania oględzin:	16.11.2022 r.
Data stanu prawnego przedmiotu wyceny:	18.12.2022 r.

## 6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.

### 6.1. STAN WG KSIĘGI WIECZYSTEJ

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest **Księgą Wieczystą Nr KR1P/00114815/3** prowadzoną przez Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.

Typ księgi: Nieruchomość gruntowa

#### Dział I-O: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Działki ewidencyjne	
Lp. 1.	---
Numer działki	134/4
Identyfikator działki	<a href="#">126102_9.0013.134/4</a>
Obręb ewidencyjny (numer)	13
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, KROWODRZA
Sposób korzystania	Ł - ŁĄKI TRWAŁE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KR1P / 00163326 / 6, 0,1379 HA
Numer księgi dawnej	Lp. 1. LWH 383
Lp. 2.	---
Numer działki	404
Identyfikator działki	<a href="#">126102_9.0013.404</a>
Obręb ewidencyjny (numer)	0013
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, KROWODRZA
Ulica	KRÓLOWEJ JADWIGI
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY
Obszar całej nieruchomości	0,7422 HA

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

Brak wpisów.

#### Dział II: „WŁASNOŚĆ”

Właściciele			
Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /1 ---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KRZYSZTOF JÓZEF PRUSZYŃSKI, STANISŁAW, BRONISŁAWA, 50011603215		

**Dział III: „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”**

Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA - KROWODRZY W KRAKOWIE JAKUBA PAWŁAKA (SYGN. AKT KM 801/18) NA RZECZ:		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	HELENA KOSZYK	
Lp. 2.	---		
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 1/19, PROWADZONEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA-KROWODRZY DO POSTĘPOWANIA WPISANEGO POD POZYCJĄ NR 1 W RUBRYCE NR 3.4.1.2		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	HELENA KOSZYK	
Lp. 3.	---		
Numer wpisu	3		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA, NISZCZENIA, PRZERABIANIA I OBCIĄŻANIA PRZEZ POZWANEGO KRZYSZTOFA PRUSZYŃSKIEGO PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK 144, 134/4, 132 ORAZ 143 JAKO ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA POWODA JANUSZA REDLINA O UZNANIE ZA BEZSKUTECZNĄ W STOSUNKU DO KRZYSZTOFA PRUSZYŃSKIEGO UMOWY DAROWIZNY REP. A NR 120/2018 Z DNIA 4 STYCZNIA 2018R. (NOT. RYSZARD GOMÓŁKA)		

**Dział IV: „HIPOTEKA”**

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	0,57 (57/100 ZŁOTYCH) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	PODATEK OD WZBOGACENIA WOJENNEGO I ODSETKI ZWŁOKI
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WOBEC PRZYŁĄCZENIA DZIAŁKI NR 132 I NR 143 WPIS PRZENIESIONO Z KW KR1P/00223216/1	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - PREZYDENT MIASTA KRAKOWA, KRAKÓW, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

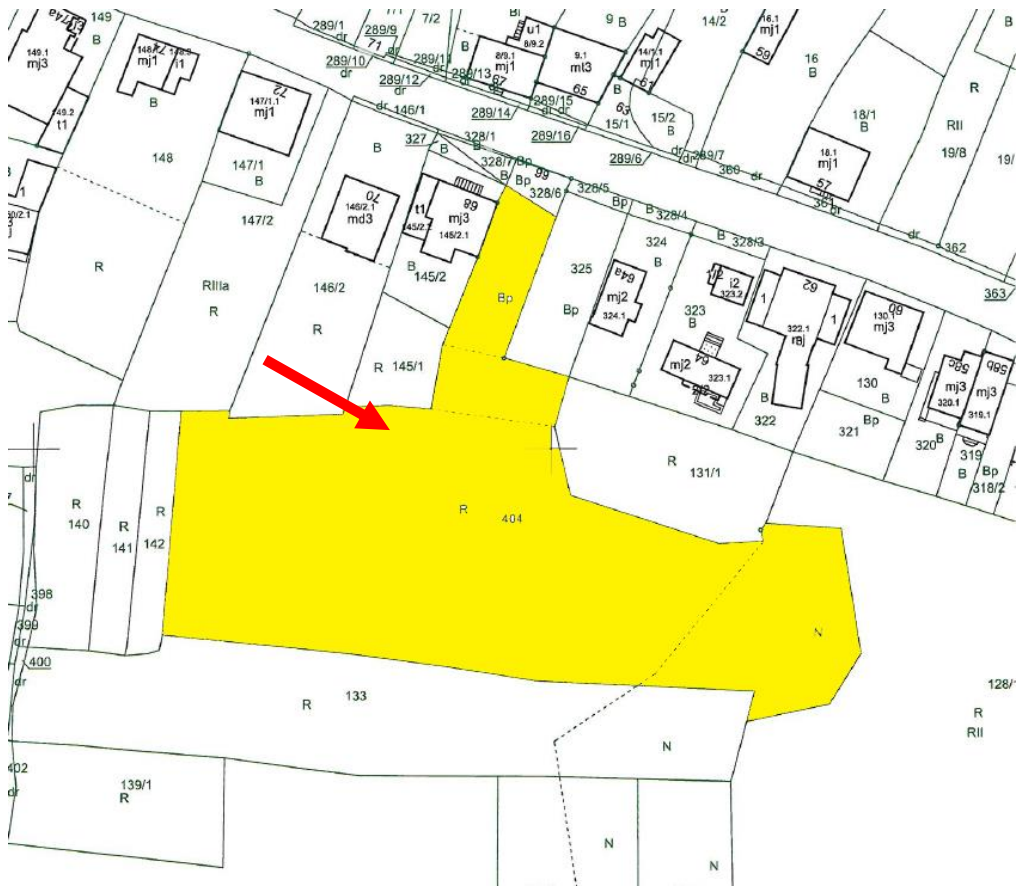
**6.2. STAN EWIDENCYJNY WG WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW.**

Województwo: Małopolskie  
Powiat: m. Kraków  
Jednostka ewidencyjna: Krowodrza  
Obręb ewidencyjny: K-13  
Miejscowość: Kraków  
Właściciel: Pruszyński Krzysztof

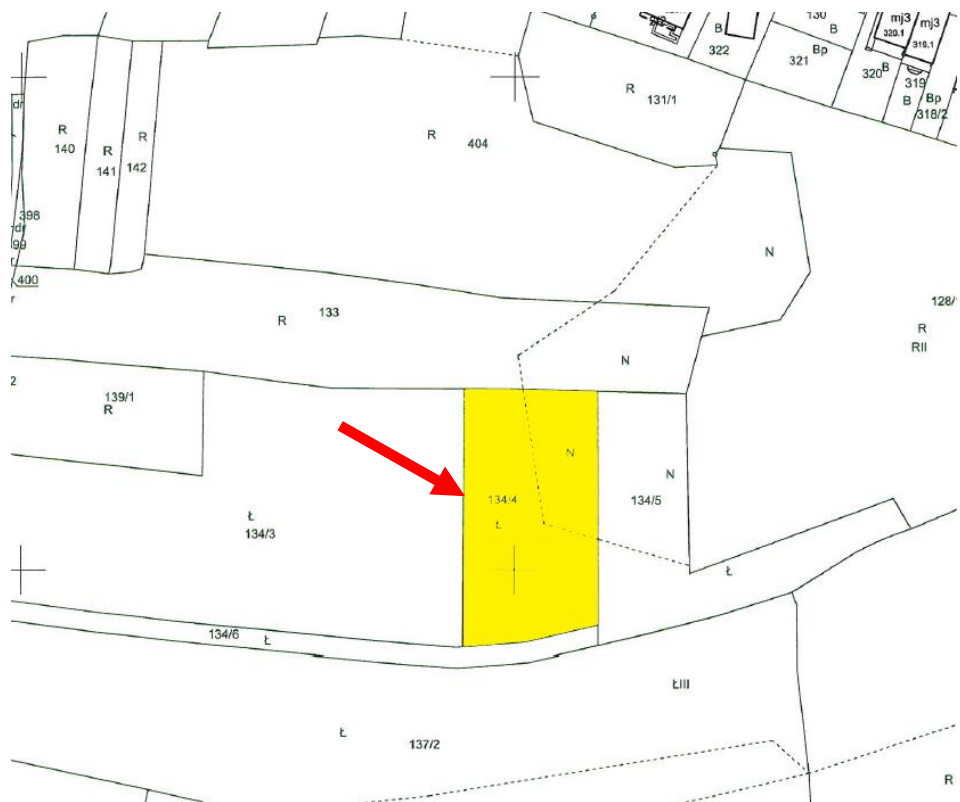
**Działka nr:** 404  
Powierzchnia działki: 0,6043 ha  
Podstawa prawna, nr Kw: KR1P/00114815/3  
Użytki:  
Bp – 0,0364 ha  
N – 0,0937 ha  
RII – 0,4456 ha  
RIIIa – 0,0286

**Działka nr:** 134/4  
Powierzchnia działki: 0,1379 ha  
Podstawa prawna, nr Kw: KR1P/00114815/3  
Użytki:  
N – 0,0371 ha  
łIII – 0,1008 ha

**Poniżej fragment mapy dot. działki nr 404:**



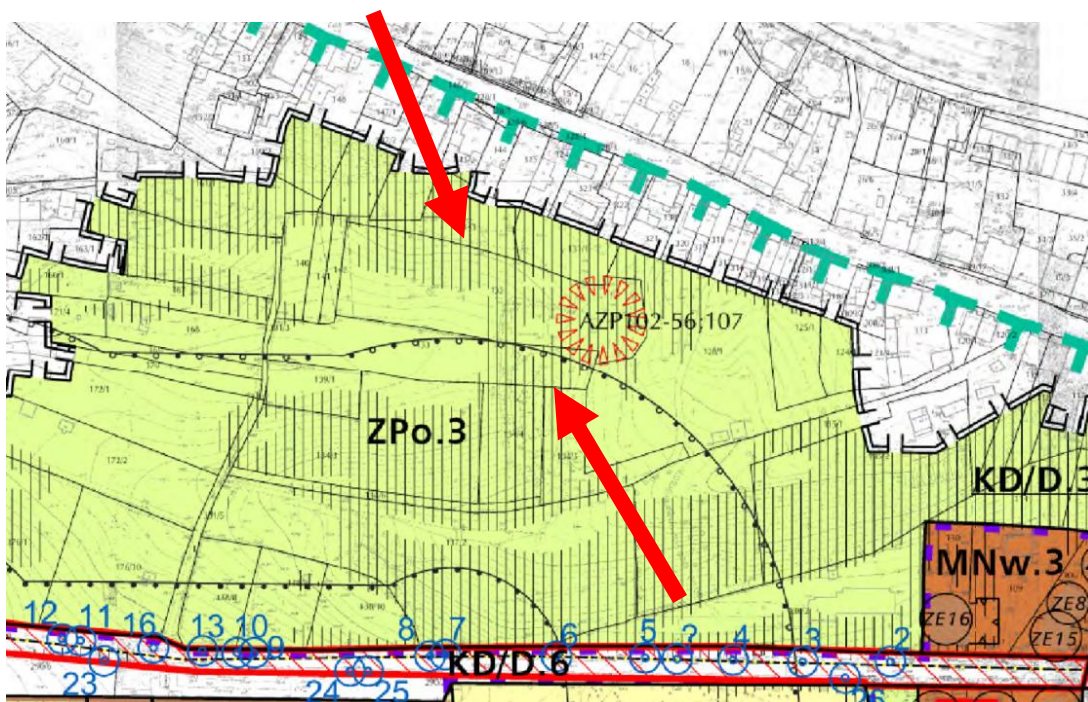
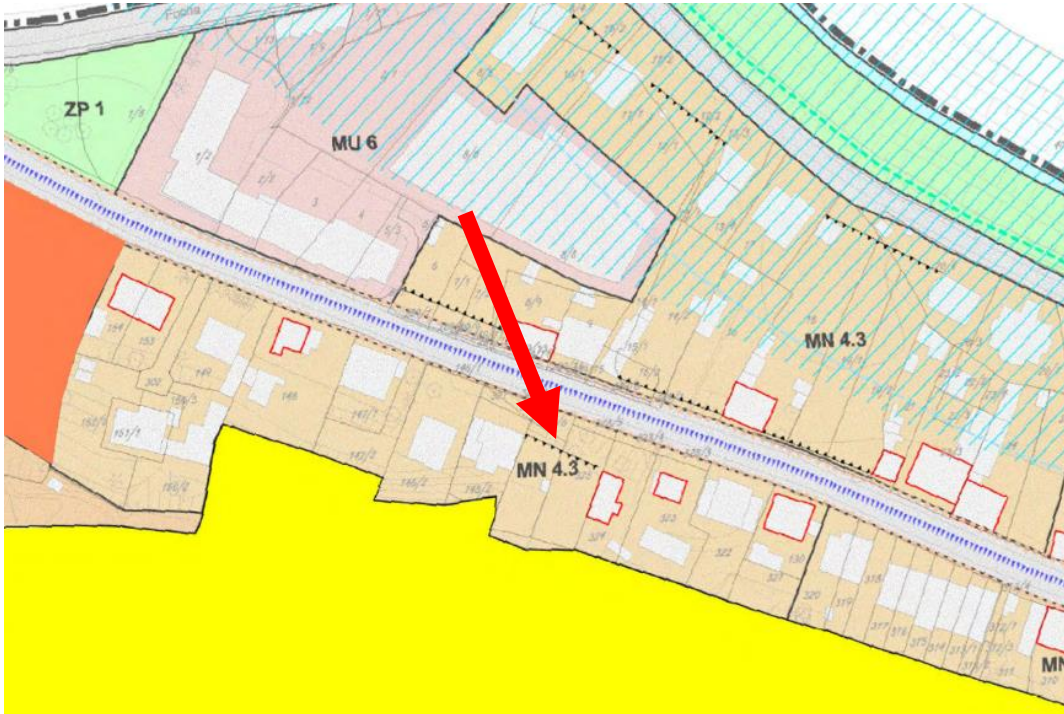
**Poniżej fragment mapy dot. działki nr 134/4:**



## 7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.

Działka nr 404, obr 13 Krowodrza jest objęta dwoma planami zagospodarowania przestrzennego SALWATOR i WZGÓRZE ŚW. BRONISŁAWY II.

W ok 7% swojej powierzchni (ok. 420 m<sup>2</sup>) działka znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem **MN 4.3 – tereny zabudowy mieszkalnej wzdłuż ulicy Królowej Jadwigi**. Dalej teren działki leży w obszarze oznaczonym symbolem **ZPo.3 - ogrody i zieleń towarzysząca obiektom budowlanym**. Ponadto na terenie działki 404 znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone na planie symbolem **AZP102-56:107**.





## Wyciąg z treści planu:

(UCHWAŁA NR LV/531/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Salwator” w Krakowie.)

- § 17. 1. Wyznacza się TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ WZDŁUŻ UL. KRÓLOWEJ JADWIGI /MN 4/.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja budynków mieszkalnych.
  3. W granicach terenów zabudowy mieszkalnej, jako użytkowanie towarzyszące przyjmuje się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.
  4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania wszystkich terenów MN 4:
    - 1/ niezbędną dla lokalizacji usług ilość miejsc parkingowych należy przewidzieć na działce, na której te usługi mają się znajdować,
    - 2/ tam, gdzie na rysunku planu została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, lokalizacja nowych oraz modernizacja i przebudowa istniejących budynków musi być z nią zgodna,
    - 3/ dachy nowo realizowanych i przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci 35-450 , z doświetleniem za pomocą lukarn bądź okien połączonych. W budynkach gospodarczych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
    - 4/ wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, a w szczególności § 1 ust. 3 pkt 3 i § 2 ust. 2 pkt 3 i ust. 4 pkt 2 oraz § 7.
  5. Ze względu na istniejące uwarunkowania wyodrębnia się następujące kategorie terenów MN 4: MN 4.1, MN 4.2, MN 4.3, dla których ustala się dodatkowo następujące warunki zagospodarowania określone odpowiednio w ust. 6 - 8.
  6. Dla terenów MN 4.1:
    - 1/ dopuszcza się wykorzystanie istniejących obiektów w całości dla lokalizacji funkcji usługowych związanych z kulturą, nauką, oświatą i zdrowiem,
    - 2/ lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy 0,85,
    - 3/ wysokość bezwzględna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać 219,5 m n.p.m.
  7. Dla terenów MN 4.2:
    - 1/ dopuszcza się wykorzystanie istniejących obiektów w całości dla lokalizacji funkcji usługowych związanych z kulturą, nauką, oświatą i zdrowiem,
    - 2/ lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy 0,85, za wyjątkiem działek nr 311 i nr 312/3, na których dopuszcza się wskaźnik intensywności zabudowy 0,95 i działki nr 26/6, na której dopuszcza się wskaźnik intensywności zabudowy 1,0,
    - 3/ wysokość względna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać 11,0 m. W przypadku istniejących budynków wyższych niż 11,0 m, ich modernizacja i rozbudowa nie może powodować zwiększenia wysokości. W sytuacjach plombowych wysokość zabudowy wymaga dostosowania do wysokości zabudowy istniejącej na działkach sąsiadujących, lecz nie może przekroczyć 13,0 m.
  8. Dla terenów MN 4.3:
    - 1/ dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jedynie w układzie wolnostojącym. W przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się usytuowanie nowych budynków mieszkalnych bezpośrednio przylegających do ścian szczytowych budynków istniejących, zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
    - 2/ lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy 0,4,
    - 3/ wysokość względna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać 11,0 m. Dopuszcza się 13,0 m wysokości względnej nowej i modernizowanej zabudowy jedynie wzdłuż północnej pierzei ulicy Królowej Jadwigi.

(UCHWAŁA NR XXI/234/11 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wzgórze Św. Bronisławy II.)

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (...)

5. W celu ochrony zabytków archeologicznych:

1) wskazuje się do ochrony i oznacza na rysunku planu stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone zgodnie z numeracją systemu Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP):

a) Kraków – Zwierzyniec 1 (AZP 102-56; 107\*):

- obozowisko z okresu środkowego paleolitu,
- obozowisko z okresu górnego paleolitu,
- obozowisko z okresu schyłkowego paleolitu,
- ślad osadnictwa z okresu neolitu (kultura ceramiki wstęgowej rytej),
- glinianka z okresu nowożytnego (XVIII – XX w.),

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zieleni określając ich przeznaczenie pod ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym i oznacza się symbolami ZPo.1, ZPo.2, ZPo.3, ZPo.4, ZPo.5, ZPo.6, ZPo.7, ZPo.8, ZPo.9, ZPo.10, ZPo.11, ZPo.12, ZPo.13, ZPo.14, ZPo.15, ZPo.16, ZPo.17, ZPo.18, ZPo.19, ZPo.20, ZPo.21, ZPo.22, ZPo.23, ZPo.24, ZPo.25, ZPo.26, ZPo.27, ZPo.28, ZPo.29, ZPo.30, ZPo.31, ZPo.32, ZPo.33, ZPo.34, ZPo.35, ZPo.36.

2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonych terenów:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów wskazanych w § 12;
- 2) dopuszczenie budowy i przebudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; w przypadku budowy nowych sieci wymagany jest ich podziemny przebieg;
- 3) nakaz - wszystkie podejmowane przedsięwzięcia muszą uwzględniać ustalenia zawarte w rozdziałach I i II .

§ 12. 1. W przeznaczeniu terenu - za wyjątkiem terenów ZL, ZN, R - mieści się również wyposażenie terenu takie jak: dojścia i dojazdy niewydzielone, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, zieleń towarzysząca, obiekty małej architektury oraz urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. W terenach położonych na obrzeżu planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowi granica planu.

## 8. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

### 8.1. DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 404.

**Charakterystyka:** Działka nr 404 położona przy ul. Królowej Jadwigi stanowi działkę gruntową o nieregularnym kształcie, przylegająca do działki nr 328/6 należącej do Gminy Kraków, przez którą możliwy jest dostęp do drogi publicznej – ulicy Królowej Jadwigi o nawierzchni asfaltowej. Działka nie zagospodarowana, pokryta dziko rosnącą zielenią. Obszar działki nie ogrodzony. Teren w znacznej części położony na zboczu o dużym spadku.



**Sąsiedztwo i otoczenie:** W otoczeniu obszary z przyuliczną zabudową jednorodziną oraz tereny zielone.

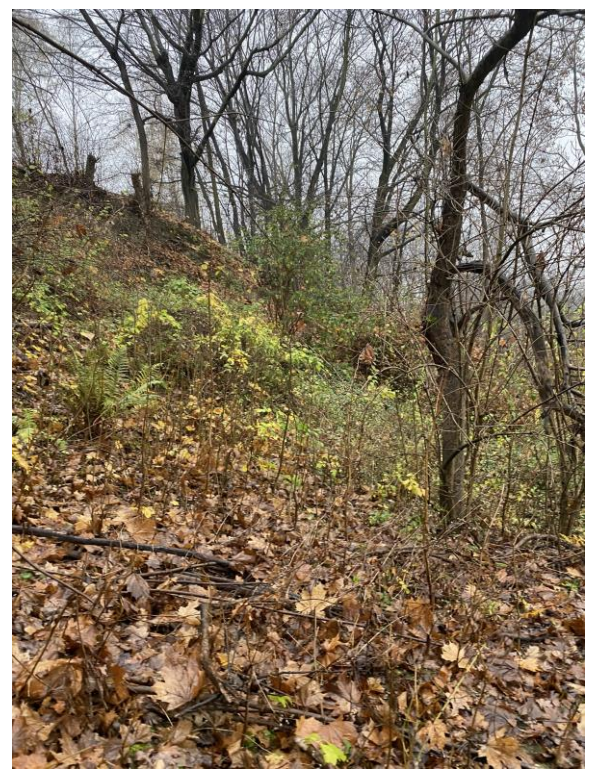
**Ograniczenia:** dostęp do drogi publicznej możliwy jest jedynie przez działkę gminną nr 328/6 o pow. 74m<sup>2</sup> - nie będącą częścią ulicy Królowej Jadwigi. Nieruchomość nie posiada zatem uregulowanego prawnie dostępu do drogi publicznej – ulicy Królowej Jadwigi.

**Dojazd i dostęp komunikacyjny:** ulica Królowej Jadwigi o nawierzchni bitumicznej. Działka 328/6 nie urządzona. Najbliższy przystanek autobusowej komunikacji miejskiej znajduje się w promieniu ok. 150 metrów od przedmiotowej nieruchomości, przy al. Focha.

**Uzbrojenie:**

- działka uzbrojona w sieć elektroenergetyczną
- sieci: telekomunikacyjna, gazowa, wodociągowa oraz kanalizacyjna w ulicy Królowej Jadwigi.

**Dokumentacja fotograficzna działki nr 404 z dnia oględzin**



## **8.2. DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 134/4.**

**Charakterystyka:** Działka nr 134/4 położona przy ul. Królowej Jadwigi stanowi działkę gruntową o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Działka nie zagospodarowana, pokryta dziko rosnącą zielenią. Obszar działki nie ogrodzony. Teren o wyraźnym nachyleniu.



**Sąsiedztwo i otoczenie:** W otoczeniu tereny zielone oraz obszary z przyuliczną zabudową jednorodziną.

**Ograniczenia:** brak

**Dojazd i dostęp komunikacyjny:** Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej. Dostęp odbywa się po działkach sąsiednich.

**Uzbrojenie:**

- działka nieuzbrojona
- W pobliżu przebiegają linie sieci elektroenergetycznej i gazowej

**Dokumentacja fotograficzna działki nr 134/4 z dnia oględzin**



## **9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.**

### **9.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY Z UZASADNIENIEM.**

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

Wybór metody wyceny poprzedzony został analizą bazy danych o transakcjach nieruchomości. Wykorzystana do wyceny baza danych obejmuje między innymi informacje o wszystkich transakcjach nieruchomości na terenie powiatu krakowskiego. Analiza bazy danych pozwoliła na wyłonienie transakcji nieruchomości podobnych do wycenianych działek:

Przedmiotowy obszar jest znacznie zróżnicowany pod względem planistycznym. Z uwagi na różne przeznaczenia wycenianych działek, dokonano dwu wycen aby właściwie odwzorować wartości poszczególnych części szacowanej nieruchomości.

Z uwagi na zróżnicowanie planistyczne poszczególnych części szacowanego obszaru, zdecydowano o odrębnej wycenie dwu – wydzielonych granicami działek – obszarów, jako najbardziej oddające realia panujące na rynku nieruchomości. W tym wypadku taki podział obszaru szacowanego jest uzasadniony aby wyszacowana wartość w jak największym stopniu korelowała z realiami panującymi na rynku.

- Ilość transakcji działkami o przeznaczeniu pod zieleń jest wystarczająca dla zastosowania podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej, w związku z tym **do określenia tej wartości - po analizie lokalnego rynku nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**
- Ilość transakcji nieruchomościami o kilku przeznaczeniach nie jest wystarczająca dla zastosowania podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej, w związku z tym **do określenia tej wartości - po analizie lokalnego rynku nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**

## **9.2. OPIS METODY I SCHEMAT POSTĘPOWANIA.**

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym polega na porównywaniu cech nieruchomości wycenianych, mających wpływ na wartość, z cechami innych nieruchomości podobnych, których ceny rynkowe są znane.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy wpływające na te ceny, a zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m. in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

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

W wycenie określono **wartość rynkową**:

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

## **10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.**

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

Rok 2021 na rynku gruntów w Krakowie przebiegł w sposób zgodny z przewidywaniami. Po silnych turbulencjach i obawach rynkowych na skutek wybuchu w lutym 2020 roku pandemii Covid-19, które ostatecznie skończyły się mocnym wzrostem cen gruntów, jedyną kwestią była skala wzrostu cen w 2021 roku. Rekordowe wyniki sprzedaży mieszkań przez deweloperów w 2021 roku kreowały silny popyt na grunty pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Oswojenie z pandemią i bardziej optymistyczne spojrzenie na przyszłość spowodowało wzrost zainteresowania gruntami o przeznaczeniu usługowym. Osoby fizyczne znalazły nowy sposób lokowania oszczędności w postaci inwestycji w działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Przez większość 2021 r. zasadność trzymania środków finansowych na depozytach bankowych czy w obligacjach nadal była wątpliwa, wobec czego najaktywniejszym segmentem stały się grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności zabudowy. W ten segment oprócz osób fizycznych mocno inwestowali również mniejsi deweloperzy zamierzający realizować na takich gruntach „gęstą” zabudowę jednorodziną w postaci zabudowy szeregowej lub bliźniaczej lub niską zabudowę wielorodzinną. Mocny wzrost cen mieszkań w Krakowie w latach 2020-2021 spowodował, że sporo

osób zdecydowało się na zakup działek na obrzeżach Krakowa jako alternatywę inwestycyjną i budowlaną wobec mieszkań.

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

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

W 2021 roku aktywny transakcyjnie był obszar coraz bardziej modnego Zabłocia, które z obszaru produkcyjno-magazynowego przekształciło się po kilku latach rekultywacji w obszar mieszkaniowo-biurowy. W tym obszarze wykupywano ostatnie zabudowane starymi obiektami działki z celem realizacji dalszej zabudowy mieszkaniowo-biurowej w cenach od 2000 zł/m<sup>2</sup> do ponad 7000 zł/m<sup>2</sup> w zależności od przeznaczenia i intensywności zabudowy. Wartość obrotu znacznie przekroczyła 100 mln PLN.

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

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

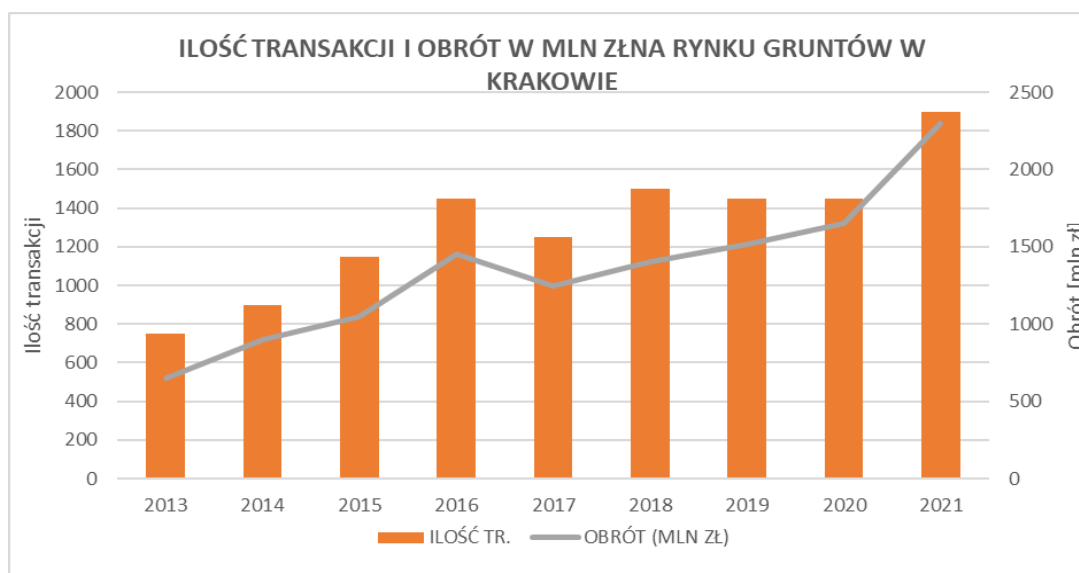
Zgodnie z podaną już wcześniej informacją, wstępne dane za 2021 r. wskazują, że w Krakowie na rynku działek zanotowano zdecydowanie większą liczbę transakcji i wielkość obrotu w porównaniu z 2020 rokiem - obrót na poziomie około 2,4 mld PLN, przy około 1900 transakcjach (trzeba jednak mieć na względzie,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

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

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

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

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

**Wykres 1. Obrót i ilość transakcji na rynku gruntów w Krakowie<sup>1</sup> (mln PLN)**

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

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

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

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

W Nowej Hucie wzrost cen wyniósł „jedynie” około 10% i średnia cena wzrosła do około 1,38 tys. zł/m<sup>2</sup>. Ilość transakcji wskazuje, że aktywność inwestycyjna w Nowej Hucie spadła, a większość transakcji dotyczyła działek o niskiej intensywności zabudowy na obrzeżach.

Podobnie w Śródmieściu z racji małej ilości transakcji średnia cena transakcyjna, prawie nie zmieniła się i osiągnęła cenę 3,15 tys. zł/m<sup>2</sup>. Należy jednak mieć na względzie, że mała ilość transakcji wypacza realny obraz rynku.

Według dostępnych wstępnych danych, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> gruntu, najdroższą działką sprzedaną w 2021 r. była działka o powierzchni 518m<sup>2</sup> przy ul. Mitkowskiego, w sąsiedztwie ulicy Monte Cassino, sprzedana za 4,4 mln PLN. Cena w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> gruntu wyniosła 8513 PLN. Działka nabyta została z pozwoleniem na budowę budynku usługowego.

W Podgórzu w segmencie działek pod zabudowę wielorodzinną transakcyjnie wyróżniał się podobnie jak w 2020 r. obszar Zabłocia i Płaszowa gdzie nabywano ostatnie przemysłowe nieruchomości. Kontynuowano również nabywanie dużych niezagospodarowanych terenów inwestycyjnych na Klinach wzdłuż południowej obwodnicy Krakowa. Na Zabłociu sprzedano kilka działek, łącznie za ponad 100 mln PLN, z cenami od 3,0 tys. zł/m<sup>2</sup> do ponad 7,0 tys. zł/m<sup>2</sup>. W Płaszowie notowano niższe ceny w przedziale od około 700 zł/m<sup>2</sup> do ponad 3,0 tys. zł/m<sup>2</sup>. Na Ruczaju obrót przekroczył 70 mln PLN z cenami jednostkowymi przekraczającymi 3,0 tys. zł/m<sup>2</sup>.

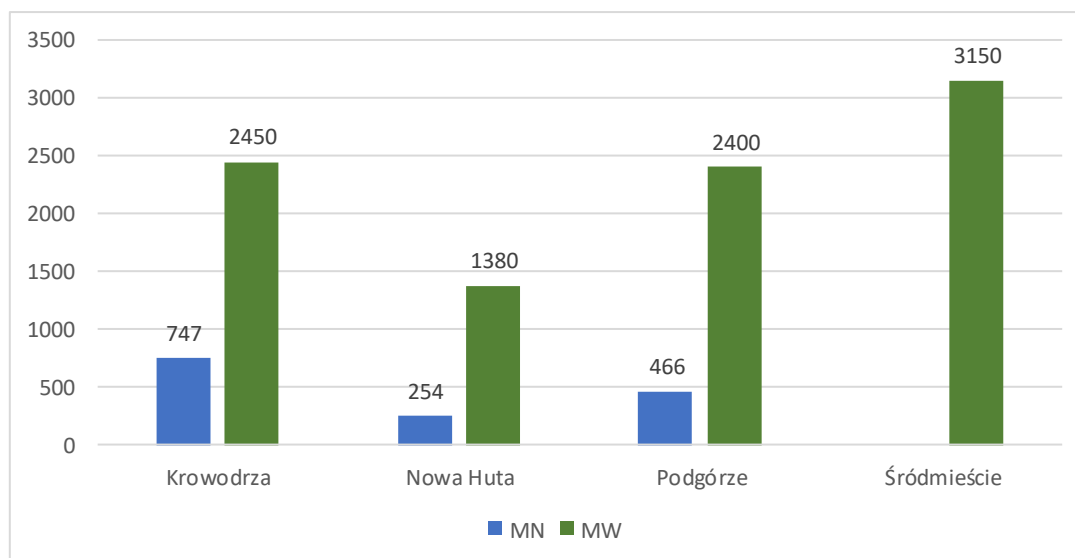
Największe transakcje z terenu Podgórzaa zanotowano na Klinach, gdzie syndyk sprzedał teren o powierzchni ponad 15ha za 54,5 mln PLN, oraz, w innej transakcji, ogólnopolski deweloper nabył dwa obszary inwestycyjne o powierzchniach odpowiednio 2,9ha i 4,6ha za 20,6 mln i 21,5 mln PLN.

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

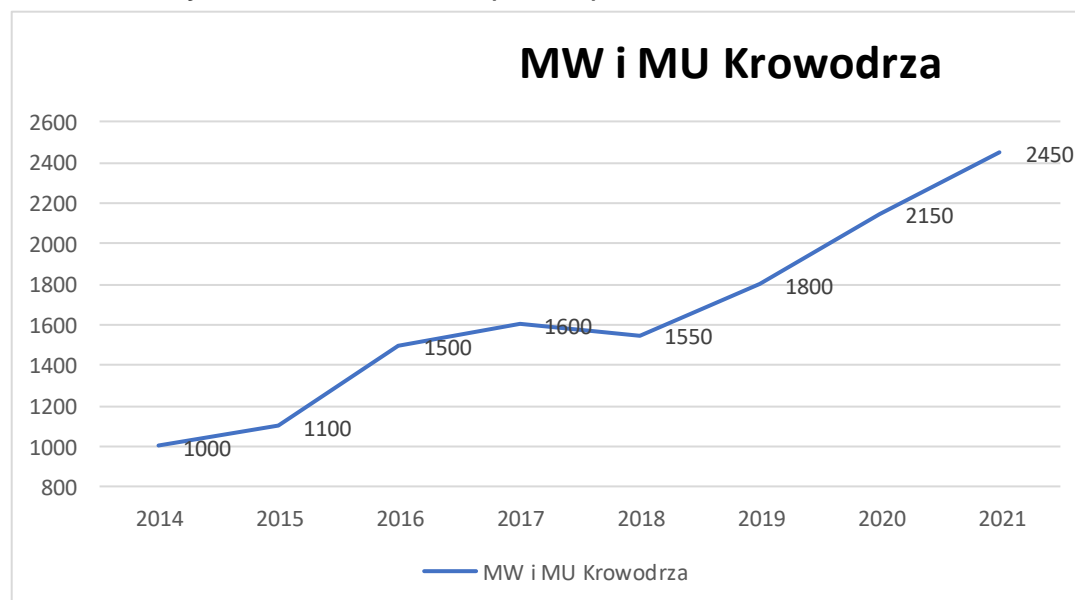
Drastycznie spadła natomiast ilość sprzedaży działek plombowych, mało było ciekawych transakcji w prestiżowych rejonach (Salwator, Łobzów, Krowodrza).



**Wykres 2. Średnie ceny działek pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodzinną na obszarze Krakowa w 2021 roku (PLN/m<sup>2</sup>)**



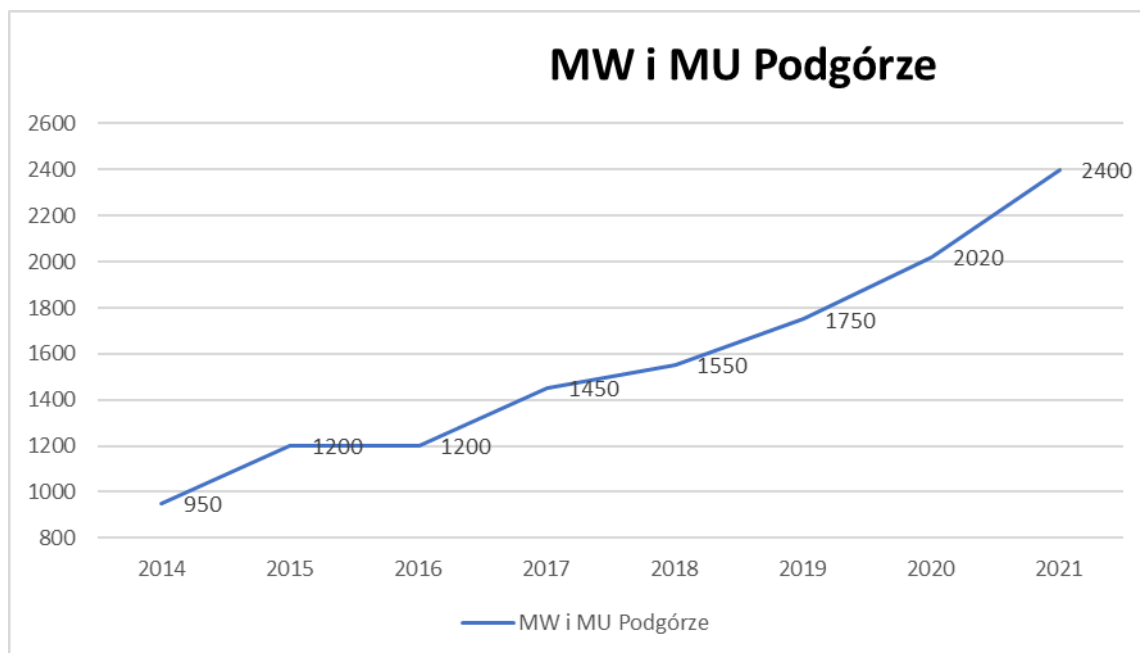
**Wykres 3. Średnie ceny działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na obszarze Krakowa Krowodrzy od 2014 do 2021 roku (PLN/m<sup>2</sup>)**



<sup>1</sup> dane nie obejmują wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2021 wstępne dane szacunkowe

Komentarz : duży wzrost cen w 2016 r. w stosunku do 2015 r. wynikał z kilku dużych transakcji z obszaru Łobzowa z cenami jednostkowymi powyżej 2000 zł/m<sup>2</sup>

**Wykres 4. Średnie ceny działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na obszarze Krakowa Podgórze od 2014 do 2021 roku (PLN/m<sup>2</sup>)**



<sup>1</sup> dane nie obejmują wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2021 wstępne dane szacunkowe

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

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

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

W Krowdrzy średnia cen z analizowanego zbioru danych rynkowych z 2021 r. wyniosła ok. 747 zł/m<sup>2</sup>, w porównaniu do średniej z poprzedniego okresu 643 zł/m<sup>2</sup> – czyli wzrosła o 16%. Najwyższe ceny tradycyjnie odnotowano w dzielnicy Wola Justowska gdzie trudno kupić pełnowartościową działkę poniżej 1500 zł/m<sup>2</sup> (ceny wynoszą od 1000 do ok. 2000 zł/m<sup>2</sup>). Po drugiej stronie przedziału cenowego znajdują się relatywnie tańsze grunty w północno-zachodniej części Krakowa – obszar Toń, Witkowic i obrzeża Bronowic Małych, gdzie ceny transakcyjne oscylują się przedziale 300-600 zł/m<sup>2</sup>, z realnymi cenami w przedziale 400-600 zł/m<sup>2</sup> - tutaj również zauważalny jest istotny wzrost cen na przestrzeni ostatnich dwóch lat.

W Nowej Hucie nastąpił największy jednostkowy wzrost cen o około 26%. Średnia cena jednostkowa wzrosła z 196 zł/m<sup>2</sup> do 248 zł/m<sup>2</sup>. Rynek w najtańszym obszarze Krakowa dostrzegł największy potencjał do wzrostu, również z racji większej dostępności cenowej dla wielu uczestników rynku.

Na obszarze Podgórze, na które przypada ilościowo ponad 50% transakcji działkami pod zabudowę jednorodziną średnia cena z analizowanego zbioru danych rynkowych z 2021 r. wyniosła ok. 468 zł/m<sup>2</sup>, w porównaniu do średniej z poprzedniego okresu 416 zł/m<sup>2</sup>. Wzrost średniej ceny z całego Podgórze wyniósł więc 13%, jednakże porównując ceny z poszczególnych mniejszych obszarów, ceny wzrosły o około 20%. Niski wzrost średniej jest więc w tym przypadku wynikiem większej ilości transakcji w mniej atrakcyjnych rejonach Podgórze - wzmoczona aktywność transakcyjna dotyczyła obrzeżnych rejonów Podgórze (Stary Bieżanów, Opatkowice, Skotniki, Kobierzyn) z relatywnie niższymi cenami. W popularnych Skotnikach ceny transakcyjne dochodziły do 700 zł/m<sup>2</sup> gruntu, na Woli Duchackiej do 1200 zł/m<sup>2</sup>, a przy tym, w tych obszarach widoczna była aktywność deweloperów.

Najdroższą lokalizacją jednorodziną w Podgórzu pozostają Stare Dębniaki z cenami porównywalnymi do Woli Justowskiej dochodzącymi do 2000 zł/m<sup>2</sup> gruntu.

W segmencie działek pod zabudowę usługową w całym Krakowie panowało duże ożywienie. Udział obrotów w tym segmencie wzrósł o 100% w porównaniu do 2020 roku. Zawarto wiele transakcji za kwoty powyżej 10 mln PLN, w kilku przypadkach powyżej 30 mln PLN. Średnia cena działki inwestycyjnej o przeznaczeniu usługowym nadającej się do zabudowy wyniosła w Krowodrzy 1750 zł/m<sup>2</sup>, w Podgórzu 1460 zł/m<sup>2</sup>, w Nowej Hucie 500 zł/m<sup>2</sup>, a w Śródmieściu na poziomie 3000 zł/m<sup>2</sup>.

Na rynku działek przemysłowych i przemysłowo-usługowych również widoczne było ożywienie. Ten segment należy kojarzyć z nabywaniem gruntów pod centra logistyczne i magazyny na obrzeżach Krakowa wokół tras i węzłów komunikacyjnych. Ciekawe transakcje odnotowano na Rybitwach w Podgórzu, wokół ulic Śliwiaka, Domagały, Biskupińskiej z cenami przekraczającymi 500 zł/m<sup>2</sup>.

#### **Podsumowanie:**

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

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

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

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

## **11. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI 134/4**

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

Wybór rynku lokalnego do analizy:

**Rodzaj rynku:** działki gruntowe o powierzchniach od 10a, przeznaczone pod tereny ZIELENI (tożsame z przeznaczeniem działki).

**Obszar rynku:** miejscowość Kraków, południowo zachodnia część jednostki ewidencyjnej Krowodrza.

**Okres analizowany:** lata 2020 - 2022

**Jednostka porównawcza:** 1m<sup>2</sup> gruntu

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

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

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

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

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

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

Data transakcji	Jednostka ewidencyjna	Obr	Ulica	Powierzchnia działek [m2]	Cena działek	Cena 1m2	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena 1 m2	Przeznaczenie w planie	Nr Aktu Not.
31.08.2022	Krowodrza	16	Wodociągowa	3600	800 000 zł	222,22 zł	+10%	228,76 zł	Zieleń	11842/2022
19.07.2022	Krowodrza	10	Lisia	1262	190 000 zł	150,55 zł	+10%	156,73 zł	Zieleń	15819/2022
30.05.2022	Krowodrza	20	Wolskiego Mikołaja	1776	600 000 zł	337,84 zł	+10%	356,32 zł	Zieleń	3888/2022
09.03.2022	Krowodrza	10	Pod Sikornikiem	1978	300 000 zł	151,67 zł	+10%	163,43 zł	Zieleń	3180/2022
12.01.2022	Krowodrza	16	Księcia Józefa	2368	619 321 zł	261,54 zł	+10%	285,97 zł	Zieleń	198/2022
02.12.2021	Krowodrza	20	Orla	1436	170 000 zł	118,38 zł	+10%	130,84 zł	Zieleń	13415/2021
08.09.2021	Krowodrza	23	Zaskale	2794	320 000 zł	114,53 zł	+10%	129,42 zł	Zieleń	11178/2021
30.06.2021	Krowodrza	16	Waszyngtona Jerzego Al.	2797	598 558 zł	214,00 zł	+10%	246,28 zł	Zieleń	5026/2021
27.11.2020	Krowodrza	17	Księcia Józefa	2281	205 000 zł	89,87 zł	+10%	109,40 zł	Zieleń	24052/2020
21.10.2020	Krowodrza	10	Pod Sikornikiem	3068	850 000 zł	277,05 zł	+10%	340,53 zł	Zieleń	8815/2020
18.09.2020	Krowodrza	8	Kasztanowa Al.	3289	496 640 zł	151,00 zł	+10%	187,20 zł	Zieleń	5566/2020
18.09.2020	Krowodrza	13	Waszyngtona Jerzego Al.	1252	160 000 zł	127,80 zł	+10%	158,43 zł	Zieleń	7441/2020
02.09.2020	Krowodrza	23	Gajówka	5929	996 410 zł	168,06 zł	+10%	209,22 zł	Zieleń	5283/2020
20.08.2020	Krowodrza	48	Starego Zygmunta	1476	301 895 zł	204,54 zł	+10%	255,50 zł	Zieleń	4953/2020
14.07.2020	Krowodrza	9	Leśna	1616	320 000 zł	198,02 zł	+10%	249,76 zł	Zieleń	1407/2020
22.05.2020	Krowodrza	23	Księcia Józefa	3190	486 587 zł	152,53 zł	+10%	195,07 zł	Zieleń	2940/2020
10.03.2020	Krowodrza	19	Astronomów	2391	470 000 zł	196,57 zł	+10%	256,23 zł	Zieleń	589/2020

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

<u>Ceny:</u>  Cena średnia = 215,24 zł Cena minimalna = 109,40 zł Cena maksymalna = 356,32 zł  Liczba próbek = 17 Odchylenie standardowe = 71,81	<u>Wartości brzegowe:</u>  C <sub>min</sub> / C <sub>śr</sub> = 0,51 C <sub>max</sub> / C <sub>śr</sub> = 1,66
---	---

## **11.3. USTALENIE CECH RYNKOWYCH WPŁYWAJĄCYCH W SPOSÓB ZASADNICZY NA ZRÓŻNICOWANIE CEN NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **11.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI O JEDNOSTKOWYCH CENACH MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ.**

Cechy rynkowe	Nieruchomość o jednostkowej cenie minimalnej	Nieruchomość o jednostkowej cenie maksymalnej
Data transakcji	27.11.2020	30.05.2022
Nr AN	24052/2020	3888/2022
Powierzchnia	22a81m2	17a76m2
Lokalizacja	Krowodrza, obr. 17, ul. Księcia Józefa	Krowodrza, obr. 20, ul. Wolskiego
Konfiguracja	Kształt nieforemny. Teren pochyły	Kształt nieforemny. Teren pochyły
Dojazd	Przy drodze	Drogą nie utwardzoną
Przeznaczenie	Zieleń - ZP	Zieleń - ZP
Ograniczenia	brak	brak

### **11.5. ANALIZA PORÓWNAWCZA**

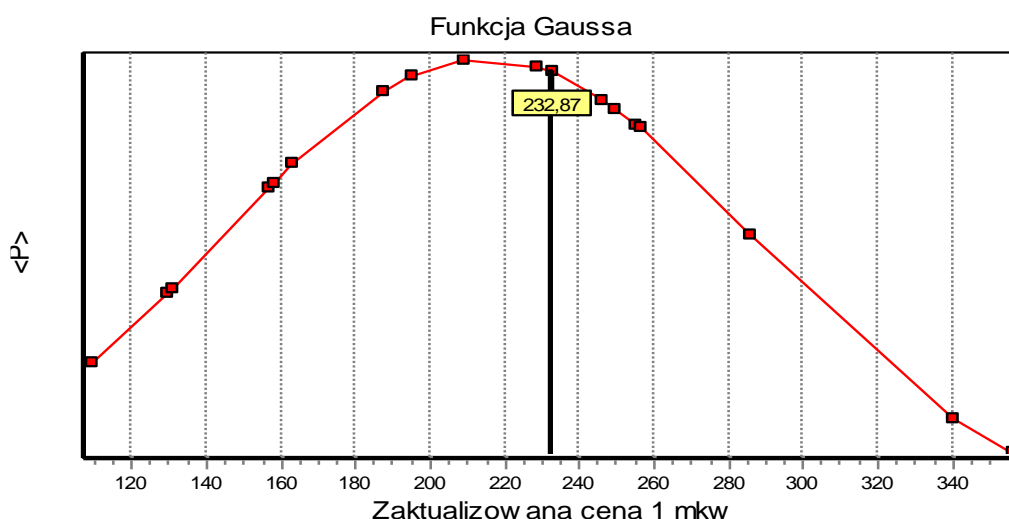
L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	30	0,1525 - 0,4966	bardzo dobre	0,4966
2	Dostęp	25	0,1271 - 0,4139	utrudniony	0,1271
3	Konfiguracja	25	0,1271 - 0,4139	słaba	0,1271
4	Wielkość działki	20	0,1017 - 0,3311	mała	0,3311
	<b>Razem</b>	<b>100</b>	<b>0,51 - 1,66</b>		<b>1,0819</b>

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia \* suma wartości współczynników korygujących \* współczynnik korekcyjny

215,2406 zł \* 1,0819 \* 1 = **232,87 zł**



### **11.6. ZESTAWIENIE WARTOŚCI.**

Powierzchnia działki:	13a79m2
Wartość jednostkowa działki:	232,87 zł/m2
<b>Wartość rynkowa działki (w zaokrągleniu):</b>	<b>320.000 zł</b>

## **12. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI 404.**

### **12.1. UTWORZENIE ZBIORU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH O ZNANYCH CENACH TRANSAKCYJNYCH I CECHACH, STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WYCENY**

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

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

W analizie zwrócono uwagę, jaki wpływ na ceny mają takie cechy jak lokalizacja, dostępność komunikacyjna, powierzchnia i kształt działki, uzbrojenie i zagospodarowanie terenu, możliwości inwestycyjne takie jak chłonność gruntu, rodzaj i funkcja zabudowy oraz inne uwarunkowania planistyczne.

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

#### a) rodzaj rynku:

nieruchomości gruntowe w mniejszej części obszaru przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne a w pozostałej pod tereny nie inwestycyjne, sprzedane w całości jako przedmiot prawa własności o powierzchni co najmniej 20a<sub>1</sub>

#### b) obszar rynku:

miasto Kraków, jednostka ewidencyjna Krowodrza

#### c) okres badania cen:

lata 2020 -2022

#### d) wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego:

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

#### e) aktualizacja cen na datę wyceny:

Zaobserwowano istotne zmiany cen działek pod usługi w okresie ostatnich 2 lat. Segment działek pod zabudowę i terenów zielonych wykazywał tendencje wzrostową. W związku z tym skorygowano ceny trendem cenowym wynoszący +10%/rok.

**Na następnej stronie przedstawiono zbiór nieruchomości podobnych – rynek lokalny wybrany po analizie:**

## NIERUCHOMOŚCI PODOBNE

Lp	Data transakcji	Jedn. ewid.	Obręb	Ulica	Pow. działek	Cena działek	Cena 1m2	Lokalizacja (osiedle, strefa, sąsiedztwo, komunikacja)	Opis działek	Przeznaczenie	Numer AN
A	13.03.2020	Krowodrza	19	Astronomów	5 609 m2	1 020 000 zł	181,85 zł	Zakamycze, dojazd drogą asfaltową	działka o kształcie foremnym, ma dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie pełne w nieodległym sąsiedztwie	18%działki MN, reszta ZP	3696/2020
B	04.03.2020	Krowodrza	19	Orla	3 296 m2	1 300 000 zł	394,42 zł	Zakamycze, dojazd drogą asfaltową	działka o kształcie foremnym, ma dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie pełne w nieodległym sąsiedztwie	22%działki MN, reszta ZP	2036/2020
C	28.09.2020	Krowodrza	51	Becka	2 624 m2	650 000 zł	247,71 zł	Olszanica, dojazd drogą nieutwardzoną	działka o kształcie foremnym, ma dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie pełne w nieodległym sąsiedztwie	37%działki MN, reszta ZP	10264/2020
D	23.07.2021	Krowodrza	16	Księżcia Józefa	4 089 m2	600 000 zł	146,74 zł	Zwierzyniec, dojazd drogą asfaltową	działka o kształcie nieciągłym, ma dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie pełne w działce i nieodległym sąsiedztwie	47%działki MN, reszta ZP i R	9804/2021

### 12.2. AKTUALIZACJA CEN TRANSAKCYJNYCH NA DATĘ WYCENY

Zgodnie z przeprowadzoną i zawartą we wcześniejszym rozdziale analizą przyjęto trend cenowy wynoszący +10% rocznie.

Ozn.	Data	Obręb	Ulica	Cena 1m2	Okres między datą sprzedaży a wyceną	Roczna zmiana cen	Cena 1m2 zaktualizowana
A	13.03.2020	19	Astronomów	181,85 zł	2,77 roku	10%	232,27 zł
B	04.03.2020	19	Orla	394,42 zł	2,80 roku	10%	504,75 zł
C	28.09.2020	51	Becka	247,71 zł	2,23 roku	10%	302,89 zł
D	23.07.2021	16	Księżcia Józefa	146,74 zł	1,41 roku	10%	167,44 zł

liczebność próbek	4
średnia	<b>301,84 zł</b>
mediana	267,58 zł
min.	167,44 zł
maks.	504,75 zł
<b>rozstęp</b>	<b>337,31 zł</b>
odchylenie std.	146,15 zł

**Do bezpośrednich porównań przyjęto nieruchomości nr A, B i C uznając je za najbardziej podobne**



### **12.3. USTALENIE CECH RYNKOWYCH WPŁYWAJĄCYCH W SPOSÓB ZASADNICZY NA ZRÓŻNICOWANIE CEN NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

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

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

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

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

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

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

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

- a) Lokalizacja i sąsiedztwo
- b) Dostępność komunikacyjna
- c) Konfiguracja i powierzchnia
- d) Uzbrojenie i zagospodarowanie
- e) Możliwości ograniczenia inwestycyjne

### **12.4. OCENA WIELKOŚCI WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA ZRÓŻNICOWANIE CEN TRANSAKCYJNYCH**

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

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

Lp	Cecha rynkowa:	WPŁYW CECHY	
		procentowy:	Kwotowy:
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	25%	84,33 zł
2	Dostępność komunikacyjna	15%	50,60 zł
3	Konfiguracja i powierzchnia	20%	67,46 zł
4	Uzbrojenie i zagospodarowanie	10%	33,73 zł
5	Możliwości i ograniczenia inwestycyjne	30%	101,19 zł
	<b>SUMA:</b>	<b>100%</b>	<b>337,31 zł</b>

### **12.5. USTALENIE ZAKRESU SKALI OCEN DLA KAŻDEJ Z PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH**

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

0 – najgorsze

1/4 – słabe

1/2 – średnie

3/4 – dobre

1 – najlepsze

Lp	Cecha rynkowa	Skala ocen	Najgorsza ocena: 0	Najlepsza ocena: 1
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	0;1/4;1/2;3/4;1	w drugiej linii zabudowy lub w ulicy bocznej z małym ruchem	położenie z ekspozycją na główne trasy komunikacyjne
2	Dostępność komunikacyjna	0;1/4;1/2;3/4;1	dojazd sięgaczem lub przez służebność	wjazd urządzony, z głównej drogi
3	Konfiguracja i powierzchnia	0;1/4;1/2;3/4;1	działki nieforemne o silnym spadku	działki foremne - zbliżone do kwadratu lub szerokiego prostokąta o łagodnej niwelacji terenu
4	Uzbrojenie i zagospodarowanie	0;1/4;1/2;3/4;1	sieci uzbrojenia daleko od działki, zagospodarowanie do usunięcia	wszystkie sieci uzbrojenia w sąsiedztwie lub na działce
5	Możliwości i ograniczenia inwestycyjne	0;1/4;1/2;3/4;1	mała powierzchnia do zabudowy	możliwa zabudowa o większej intensywności

### **12.6. CHARAKTERYSTYKA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI Z PRZEDSTAWIENIEM JEJ OCEN W ODNIESIENIU DO PRZYJĘTEJ SKALI CECH RYNKOWYCH**

Lp	Cecha rynkowa	Nieruchomość szacowana	Ocena
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	Kraków - Krowodrza, obr. 13, przy ulicy Królowej Jadwigi, w otoczeniu terenów zurbanizowanych	<b>1,00</b>
2	Dostępność komunikacyjna	dojazd drogą asfaltową, z ekspozycją na ulicę	<b>1,00</b>
3	Konfiguracja i powierzchnia	duża powierzchnia, kształt i niwelacja niekorzystne dla celów inwestycyjnych	<b>0,00</b>
4	Uzbrojenie i zagospodarowanie	teren częściowo uzbrojony, reszta w ulicy; obszar działki mocno zakrzaczony	<b>0,50</b>
5	Możliwości i ograniczenia inwestycyjne	mpzp: MN w ok. 7% i ZP w pozostałej części; Możliwości inwestycyjne ograniczone do niewielkiej części frontowej	<b>0,00</b>

### **12.7. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ Z PRZEDSTAWIENIEM ICH OCEN W ODNIESIENIU DO PRZYJĘTEJ SKALI CECH RYNKOWYCH**

OCENA CECHY Lokalizacja

Ozn.	Data	obręb	Ulica	lokalizacja	ocena cechy zagregowanej LOKALIZACJA
A	13.03.2020	19	Astronomów	Kraków - Krowodrza, obr. 19, druga linia zabudowy od ulicy, w otoczeniu nieintensywnej zabudowy i terenów otwartych	<b>0,00</b>
B	04.03.2020	19	Orla	Kraków - Krowodrza, obr. 19, druga linia zabudowy od ulicy, w otoczeniu nieintensywnej zabudowy i terenów otwartych	<b>0,00</b>
C	28.09.2020	51	Becka	Kraków - Krowodrza, obr. 51, pierwsza linia zabudowy od odnogi ulicy Becka, w otoczeniu terenów częściowo zainwestowanych	<b>0,75</b>

OCENA CECHY Dostępność komunikacyjna

Ozn.	Data	obręb	Ulica	opis dostępności komunikacyjnej	ocena cechy zagregowanej DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA
A	13.03.2020	19	Astronomów	działka z wjazdem po służebności przez wąską drogę bitumiczną	<b>0,50</b>
B	04.03.2020	19	Orla	działka z wjazdem po służebności przez wąską drogę bitumiczną	<b>0,50</b>
C	28.09.2020	51	Becka	dojazd wąską drogą szutrową	<b>0,00</b>

OCENA CECHY Powierzchnia i kształt

Ozn.	Data	obręb	Ulica	Pow.dz.	opis cechy POWIERZCHNIA I KSZTAŁT	ocena cechy POWIERZCHNIA I KSZTAŁT
A	13.03.2020	19	Astronomów	5 609 m <sup>2</sup>	duża powierzchnia, działka o regularnym kształcie i niewielkim spadku terenu	<b>0,25</b>
B	04.03.2020	19	Orla	3 296 m <sup>2</sup>	średnia powierzchnia, działka o regularnym kształcie i niewielkim spadku terenu	<b>0,50</b>
C	28.09.2020	51	Becka	2 624 m <sup>2</sup>	mała powierzchnia, działka o kształcie foremnym	<b>1,00</b>

OCENA CECHY Uzbrojenie i zagospodarowanie

Ozn.	Data	obręb	Ulica	Uzbrojenie i zagospodarowanie	Ocena cechy zagregowanej UZBROJENIE I ZAGOSPOD.
A	13.03.2020	19	Astronomów	częściowe uzbrojenie w działce, reszta w uzbrojenie pełne w nieodległym sąsiedztwie; na działce altana ogrodowa i liczne samosiejki	<b>0,50</b>
B	04.03.2020	19	Orla	częściowe uzbrojenie w działce, reszta w uzbrojenie pełne w nieodległym sąsiedztwie; na działce altana ogrodowa i zakrzaczenia	<b>0,75</b>
C	28.09.2020	51	Becka	pełne uzbrojenie w oddaleniu. Brak naniesień	<b>0,00</b>

OCENA CECHY Możliwości inwestycyjne

Ozn.	Data	obręb	Ulica	opis możliwości inwestycyjnych	ocena cechy MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNE
A	13.03.2020	19	Astronomów	18%działki MN, reszta ZP	<b>0,00</b>
B	04.03.2020	19	Orla	22%działki MN, reszta ZP	<b>0,25</b>
C	28.09.2020	51	Becka	37%działki MN, reszta R i 8% w KD	<b>0,75</b>

## **12.8. PRZEPROWADZENIE PORÓWNAŃ NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ KOLEJNO Z NIERUCHOMOŚCIAMI WYBRANYMI DO WYCENY.**

### **PORÓWNIANIE Z NIERUCHOMOŚCIĄ "A"**

LP	OKREŚLENIE CECHY	WPŁYW CECHY		OCENA CECHY		RÓŻNICA	WPŁYW NA CENĘ
		%	ZŁ	A	SZACOWANA		
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	25%	84,33 zł	0,00	1,00	1,00	84,33 zł
2	Dostępność komunikacyjna	15%	50,60 zł	0,50	1,00	0,50	25,30 zł
3	Konfiguracja i powierzchnia	20%	67,46 zł	0,25	0,00	-0,25	-16,87 zł
4	Uzbrojenie i zagospodarowanie	10%	33,73 zł	0,50	0,50	0,00	0,00 zł
5	Możliwości i ograniczenia inwestycyjne	30%	101,19 zł	0,00	0,00	0,00	0,00 zł
<b>RAZEM</b>		<b>100%</b>	<b>337,31 zł</b>	-	-	-	<b>92,76 zł</b>
CENA JEDNOSTKOWA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZEJ W TRANSAKCJI							232,27 zł
<b>WARTOŚĆ DLA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNIANIA Z "A"</b>							<b>325,03 zł</b>

### **PORÓWNIANIE Z NIERUCHOMOŚCIĄ "B"**

LP	OKREŚLENIE CECHY	WPŁYW CECHY		OCENA CECHY		RÓŻNICA	WPŁYW NA CENĘ
		%	ZŁ	B	SZACOWANA		
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	25%	84,33 zł	0,00	1,00	1,00	84,33 zł
2	Dostępność komunikacyjna	15%	50,60 zł	0,50	1,00	0,50	25,30 zł
3	Konfiguracja i powierzchnia	20%	67,46 zł	0,50	0,00	-0,50	-33,73 zł
4	Uzbrojenie i zagospodarowanie	10%	33,73 zł	0,75	0,50	-0,25	-8,43 zł
5	Możliwości i ograniczenia inwestycyjne	30%	101,19 zł	0,25	0,00	-0,25	-25,30 zł
<b>RAZEM</b>		<b>100%</b>	<b>337,31 zł</b>	-	-	-	<b>42,16 zł</b>
CENA JEDNOSTKOWA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZEJ W TRANSAKCJI							504,75 zł
<b>WARTOŚĆ DLA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNIANIA Z "B"</b>							<b>546,91 zł</b>

### **PORÓWNIANIE Z NIERUCHOMOŚCIĄ "C"**

LP	OKREŚLENIE CECHY	WPŁYW CECHY		OCENA CECHY		RÓŻNICA	WPŁYW NA CENĘ
		%	ZŁ	C	SZACOWANA		
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	25%	84,33 zł	0,75	1,00	0,25	21,08 zł
2	Dostępność komunikacyjna	15%	50,60 zł	0,00	1,00	1,00	50,60 zł
3	Konfiguracja i powierzchnia	20%	67,46 zł	1,00	0,00	-1,00	-67,46 zł
4	Uzbrojenie i zagospodarowanie	10%	33,73 zł	0,00	0,50	0,50	16,87 zł
5	Możliwości i ograniczenia inwestycyjne	30%	101,19 zł	0,75	0,00	-0,75	-75,89 zł
<b>RAZEM</b>		<b>100%</b>	<b>337,31 zł</b>	-	-	-	<b>-54,81 zł</b>
CENA JEDNOSTKOWA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZEJ W TRANSAKCJI							302,89 zł
<b>WARTOŚĆ DLA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNIANIA Z "C"</b>							<b>248,08 zł</b>

## **12.9. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ WYCENIANYCH NIERUCHOMOŚCI**

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

WARTOŚĆ 1m <sup>2</sup> NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNIANIA Z "A"	325,03 zł
WARTOŚĆ 1m <sup>2</sup> NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNIANIA Z "B"	546,91 zł
WARTOŚĆ 1m <sup>2</sup> NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNIANIA Z "C"	248,08 zł
<b>WARTOŚĆ 1m<sup>2</sup> NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ</b>	<b>373,34 zł</b>

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

WARTOŚĆ JEDNOSTKOWA	373,34 zł
POW. SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI	6043 m <sup>2</sup>
WARTOŚĆ RYNKOWA	<b>2 256 086 zł</b>
Współczynnik korekcyjny K *	<b>0,9</b>
	<b>2 030 477,7</b>
<b>WYNIK po zaokrągleniu</b>	<b>2 030 000 zł</b>

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

W wyniku analizy rynku transakcyjnego do oszacowania przedmiotowej wybrano 4 nieruchomości podobne, wśród których żadna nie miała wady, którą posiada szacowana nieruchomość w postaci braku prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Ponadto szacowana działka miała mniejszy udział procentowy terenów inwestycyjnych od wszystkich działek w próbce.

A zatem nieruchomość szacowana posiada cechy rynkowe (wady), które nie występują w przypadku nieruchomości podobnych. Wobec powyższego konieczne było zastosowanie dodatkowej korekty wartości nieruchomości szacowanej z tego tytułu.

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

Po analizie cen nieruchomości zabudowanych, ustalono, że brak prawnego dostępu do drogi publicznej wpływa na cenę nieruchomości i w trakcie negocjacji znacząco ją obniża, stąd jej wartość powinna być niższa od nieruchomości która nie posiada takich wad. Także najmniejszy, procentowy udział terenu przeznaczanego w miejscowym planie do zainwestowania wpływa negatywnie na wartość działki.

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

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

### 13. ZESTAWIENIE WYNIKÓW I WNIOSKI.

W operacie szacunkowym określono **wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym**. W podejściu porównawczym wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości podobnych.

L P	Wartość
Działka nr 134/4	320.000 zł
Działka nr 404	2.030.000 zł
<b>ŁACZNIE</b>	<b>2.350.000 zł</b>

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

Dla szacowanej nieruchomości wykreowano lokalny rynek nieruchomości, przeanalizowano i przyjęto główne atrybuty rynkowe kształtujące ceny na tym rynku oraz przeprowadzono szczegółową analizę poprawek z tytułu różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomościami podobnymi a nieruchomością szacowaną. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości mieści się w przedziale cen rynkowych z uwzględnieniem trendu cenowego występującego na lokalnym rynku nieruchomości.

A zatem:

**Wartość nieruchomości obj. KW nr KR1P/00114815/3, stanowiącej działki nr 404 i nr 134/4 o powierzchni łącznej 74a22m2 położone w rejonie ul. Królowej Jadwigi w Krakowie, jedn. ewid. Krowodrza, obręb 13, wynosi:**

**2.350.000 zł**

*słownie: (dwa miliony trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych)*

**W tym:**

**Wartość działki nr 404 wynosi: 2.030.000zł**

**Wartość działki nr 134/4 wynosi: 320.000zł**

*Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 20 grudnia 2022 roku.*