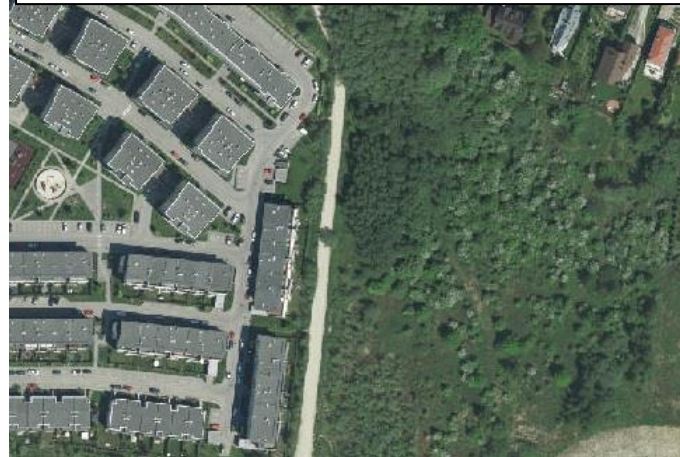
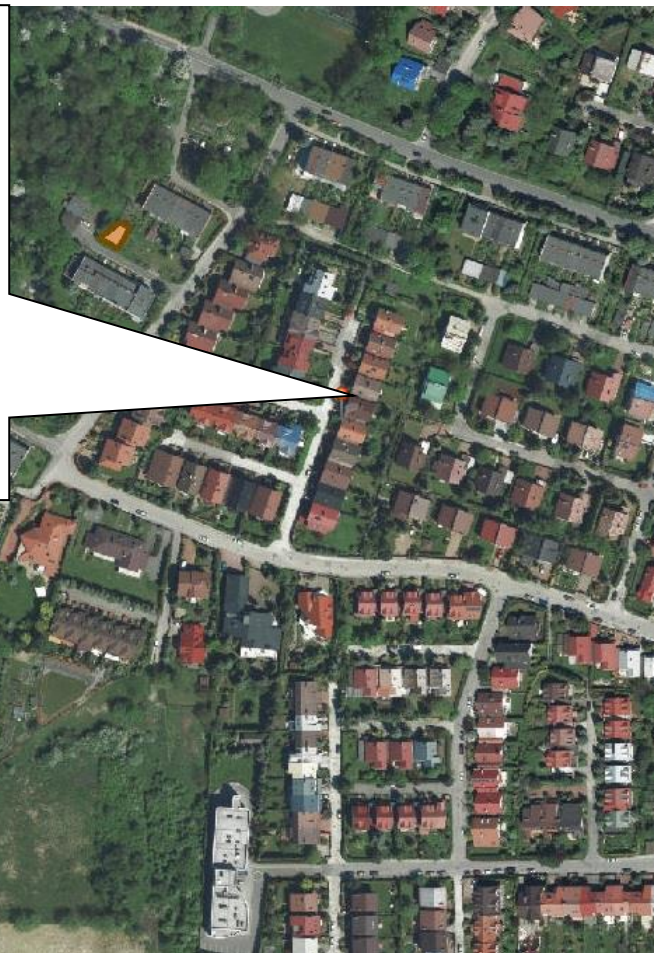


OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości położonej przy ul. Rdzawej 10 w Krakowie, objętej KW Nr KR1P/00191339/5

sygn. akt. KM 361/18

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



Autor operatu:

Piotr Krochmal



Biegły Sądu Okręgowego w Krakowie

Rzecznawca majątkowy

Analityk rynku nieruchomości www.MRN.pl

Kraków, dnia 25 października 2018 r.

RAPORT Z WYCENY

- Określenie nieruchomości:** Nieruchomość obj. KW nr KR1P/00191339/5 położona przy ul. Rdzawej w Krakowie, obręb 69, jedn. ewid. Podgórze, składająca się z działki nr 263/181 o pow. 2a58m2 będącej w użytkowaniu wieczystym do dnia 2082-12-30, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o nadanym numerze 10 stanowiącym odrębny przedmiot własności.
- Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00191339/5
- Cel wyceny:** Określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej prawo użytkowania wieczystego działki nr 263/181 wraz z prawem własności położonego na niej budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber - Kielkowicz (sygn. akt KM 361/18)
- Rodzaj wartości:** Wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki nr 263/181 zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul Rdzawej 10, wynosi:

732.000 zł

Słownie: siedemset trzydzieści dwa tysiące złotych

Data określenia wartości: 25.10.2018 r.
Data sporządzenia operatu: 25.10.2018 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.	11
8. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	12
9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.	18
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	19
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	22
12. WNIOSKI I WYNIK WYCENY.....	27

Klauzule i ustalenia dodatkowe

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Wartości określone w operacie są wartościami brutto.
3. Niniejszy operat szacunkowy:
 - nie może być wykorzystywany do innych celów niż ustalono w niniejszym opracowaniu.
 - nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy;
 - nie może zostać udostępniony osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu
4. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte: prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej lub technicznej oraz za ewentualne błędy w dokumentacji dostarczonej przez zleceniodawcę.
5. Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
6. Za wyjątkiem informacji uzyskanych na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej, autor niniejszego operatu przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez zleceniodawcę.

1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość zabudowana domem jednorodzinnym nr 10, przy ulicy Rdzawej w Krakowie, stanowiąca działkę nr 263/181 o pow. 2a 58m², obręb 69, jednostka ewidencyjna Podgórze.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest **Księgą Wieczystą nr KR1P/00191339/5** prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie ul. Przy Rondzie 7.

2. Zakres opracowania.

Zakres wyceny w odniesieniu do nieruchomości obj KW KR1P/00191339/5 obejmuje:

- prawo użytkowania wieczystego działki nr 263/181 o powierzchni 2a 58m², obr. 69, jedn. ewid. Podgórze wraz z prawem własności położonego na w/w działce budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 10 przy ul. Rdzawej w Krakowie.

wg stanu na dzień wizji lokalnej.

3. Cel opracowania.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber – Kiełkowicz.

4. Podstawa opracowania.

4.1. PODSTAWA FORMALNA.

1. Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber- Kiełkowicz z dnia 27-08-2018 sygn. akt KM 361/18.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 wraz z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. 1964 nr 43 poz. 296 wraz z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2010 nr 102 poz. 651, z późn. zm.).
4. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968r. w sprawie czynności komorników (Dz.U.2007.112.769)
5. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości.
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
7. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. 2001 r. Nr 124 poz. 1361 z późn. zmianami).
8. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 nr poz. 647 z późniejszymi zmianami).

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

1. Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber- Kiełkowicz z dnia 27-08-2018 sygn. akt 361/18
2. Oględziny nieruchomości szacowanej przeprowadzone przez biegłego w obecności komornika.
3. Badanie księgi wieczystej Nr KR1P/00191339/5 w dniu 18.10.2018r.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 10.09.2018
5. Kopia mapy ewidencyjnej stan na dzień 10.09.2018r.
6. Badanie stanu planistycznego dla przedmiotowej nieruchomości.
7. Dokumentacja fotograficzna.
8. Mapy ze stron internetowych przedstawiające położenie wycenianej nieruchomości.
9. Baza danych i analizy Instytutu Analiz – Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl.
10. 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.
11. Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej.
12. Informacje branżowe dostępne w Internecie.

5. Daty dotyczące wyceny.

- | | |
|--|---------------|
| 1. Data sporządzenia operatu: | 25.10.2018 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 25.10.2018 r. |
| 3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 05.10.2018 r. |
| 4. Data dokonania oględzin: | 05.10.2018 r. |
| 5. Data stanu prawnego przedmiotu wyceny: | 18.10.2018 r. |

6. Stan prawno - ewidencyjny nieruchomości.**6.1. STAN WG KSIĘGI WIECZYTEJ.**

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KR1P/00191339/5 prowadzoną Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I O: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	263/181		
Obręb ewidencyjny (numer)	69		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE
Ulica	RDZAWA		
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00108630 / , 0,0258 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,0258 HA
----------------------------	------------------

Budynki			
Lp. 1.	---		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	RDZAWA 10		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		

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

Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2082-12-30
Sposób korzystania	DZIAŁKA ODDANA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, ZABUDOWANA BUDYNKIEM STANOWIĄCYM ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ.

Dział II: „WŁASNOŚĆ”

Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	---3
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GMINA KRAKÓW			

Użytkownicy wieczystości

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /1	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	IWONA AGATA NAGACZ KASPRZYK, EDWARD, ZDZISŁAWA, 68011600781			

Dział III: „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	REP.C. / KOMO / 86909 / 18 - 2018-06-11, 10:50:26			
1. 1	DZ. KW. / KR1P / 59308 / 18 / 1 - 2018-06-11, 13:32:28 - INNY WPIS W DZIALE III			

Numer wpisu	2			
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - IWONA NAGACZ-KASPRZYK NA RZECZ WIERZycIELA - POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SA ODDZIAŁ CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI W WARSZAWIE			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SA ODDZIAŁ CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI W WARSZAWIE, KRAKÓW		
Lp. 2.	---			
Numer wpisu	3			
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - IWONY NAGACZ-KASPRZYK NA RZECZ WIERZycIELA - HALINA BORÓWKA I TADEUSZ BORÓWKA W KRAKOWIE			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SA ODDZIAŁ CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI W WARSZAWIE, KRAKÓW		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	HALINA BORÓWKA		
	Lp. 2.	TADUSZ BORÓWKA		

Lp. 3.	---	
Numer wpisu	4	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘCIA EGZEKUCJI Z UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - IWONA NAGACZ-KASPRZYK NA RZECZ WIERZycIELA - SANTANDER CONSUMER BANK SA Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SANTANDER CONSUMER BANK SA, WROCŁAW
Lp. 4.	---	
Numer wpisu	5	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘCIA EGZEKUCJI Z UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - IWONA NAGACZ-KASPRZYK NA RZECZ WIERZycIELA - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W WARSZAWIE Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W WARSZAWIE, WROCŁAW
Lp. 5.	---	
Numer wpisu	6	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘCIA EGZEKUCJI Z UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - IWONA NAGACZ-KASPRZYK NA RZECZ WIERZycIELA - SKARB PAŃSTWA - SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-ŚRÓDMIEŚCIA SEKCJA WYKONANIA ORZACZEŃ W KRAKOWIE.	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-ŚRÓDMIEŚCIA SEKCJA WYKONANIA ORZACZEŃ W KRAKOWIE, KRAKÓW
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Lp. 6.	---	
Numer wpisu	7	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘCIA EGZEKUCJI Z UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - IWONA NAGACZ-KASPRZYK NA RZECZ WIERZycIELA - SKARB PAŃSTWA - SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-ŚRÓDMIEŚCIA SEKCJA WYKONANIA ORZACZEŃ W KRAKOWIE.	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-ŚRÓDMIEŚCIA SEKCJA WYKONANIA ORZACZEŃ W KRAKOWIE, KRAKÓW
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Lp. 7.	---	
Numer wpisu	8	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘCIA EGZEKUCJI Z UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - IWONA NAGACZ-KASPRZYK NA RZECZ WIERZycIELA - POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SA ODDZIAŁ CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI W WARSZAWIE	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SA ODDZIAŁ CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI W WARSZAWIE, KRAKÓW

Lp. 8.	---	
Numer wpisu	9	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘCIA EGZEKUCJI Z UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - IWONA NAGACZ-KASPRZYK NA RZECZ WIERZYCIELA - KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA-PODGÓRZA EWA CZUBER-KIEŁKOWICZ.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA-PODGÓRZA EWA CZUBER-KIEŁKOWICZ, KRAKÓW
Lp. 9.	---	
Numer wpisu	10	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘCIA EGZEKUCJI Z UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - IWONA NAGACZ-KASPRZYK NA RZECZ WIERZYCIELA - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429

Dział IV: „HIPOTEKA”

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / KR1P / 40862 / 05 / 1 - 2005-11-23, 12:42:18

Numer hipoteki (roszczenia)	2	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	190269,38 (STO DZIEWIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY DWIEŚCIE SZEŚĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 38/100) CHF	
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 SPŁATA KREDYTU
Termin zapłaty	2038-07-01	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	VPF III NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA
Lp. 2.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	3	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	95135,00 (DZIEWIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY STO TRZYDZIEŚCI PIĘĆ) CHF	
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ODSETKI I KOSZTY BANKU
Termin zapłaty	2038-07-01	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	VPF III NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA

Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	4		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	2060,30 (DWA TYSIĄCE SZEŚCZDZIESIĄT 30/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM SM 1/9/14 Z DNIA 08-01-2014R.
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW-KROWDRZA, KRAKÓW, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 4.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	5		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	24882,45 (DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT DWA 45/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJĄ NR 180371DZPDZ16/000709 Z DNIA 2016-07-13R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT KRAKÓW PODGÓRZE, KRAKÓW, 000017756	

6.2. STAN EWIDENCYJNY WG WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW

Województwo:	Małopolskie			
Powiat:	M. Kraków			
Miejscowość	Kraków			
Jednostka ewidencyjna:	Podgórze			
Obręb ewidencyjny:	69			
Właściciele/ władający	Gmina Kraków			
Użytkowanie wieczyste ważność do dnia 2082-12-30	Nagacz – Kasprzyk Iwona Agata rodzice: Edward, Zdzisława o nr pesel 68011600781			
nr działki	pow. działki	Opis użytku	Położenie	nr KW
263/181	0,0258 ha	Tereny mieszkaniowe	Rdzawa 10	KR1P/00191339/5

Poniżej skan fragmentu mapy ewidencyjnej dot. przedmiotowej nieruchomości (*skala nieaktualna, mapa pomniejszona*)



MAPA EWIDENCYJNA

opracowanie: mapspolskie
 projekt: M. Kraków
 jednostka: Podgórze
 ul. 0069
 nr działki: 263/181
 skala: 1:124 11 16 4, 1:124 11 17 3, 1:124 11 21 2, 1:124 11 22 1
 arkusz mapy w KUL
 skala: 1:1000
 układ współrzędnych: 2000
 stan na dzień: 10-09-2018
 wykonano przez: Bogdan Tuczyński

Pokażesz się zgodnie z nową kopią z treści materiału planistycznego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący zespół danych geodezyjnych i kartograficznych	PREZYDENT MIASTA KRAKÓWA
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	3546/356/2011
Data wykonania kopii	10-09-2018
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Wzrost mapy ewidencyjnej jest wynikiem z brzo danych posiadanych zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Wniosek powstał na podstawie pomiaru bezprzewodnego oraz digitalizacji mapy ewidencyjnej.

7. Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Przedmiotowa działka nr 263/181 nie podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Odniesieniem w zakresie funkcji jest studium zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <http://planowanie.um.krakow.pl/bppzoom/index.php?ID=310>

Wg wskazań studium zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się w terenie oznaczonym symbolem

MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

8. Stan techniczno - użytkowy nieruchomości.

8.1. DZIAŁKA NR 263/181

Lokalizacja: Przedmiotowa nieruchomość położona jest w przy ul. Rdzawej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze obręb 69

Charakterystyka: działka nr 263/181 o kształcie foremnym, zbliżonym do prostokąta, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej - ul. Rdzawej. Działka w pełni ogrodzona, od frontu płot ze sztachet drewnianych z furtką oraz bramą przesuwaną. Z tyłu budynku ogrodzenia stalowe ze słupkami na podmurówce betonowej. Działka posiada nasadzenia ozdobne.

Na działce położone są:

- budynek mieszkalny o nadanym numerze porządkowym 10
- nasadzenia ozdobne i elementy małej architektury

Sąsiedztwo i otoczenie:

- W bezpośrednim w sąsiedztwie - działki prywatne zabudowane domami jednorodzinnymi

w niedalekim sąsiedztwie:

- Przedszkole
- Parafia rzymskokatolicka
- szpital
- niewielkie obiekty handlowo - usługowe

Dojazd i dostęp komunikacyjny:

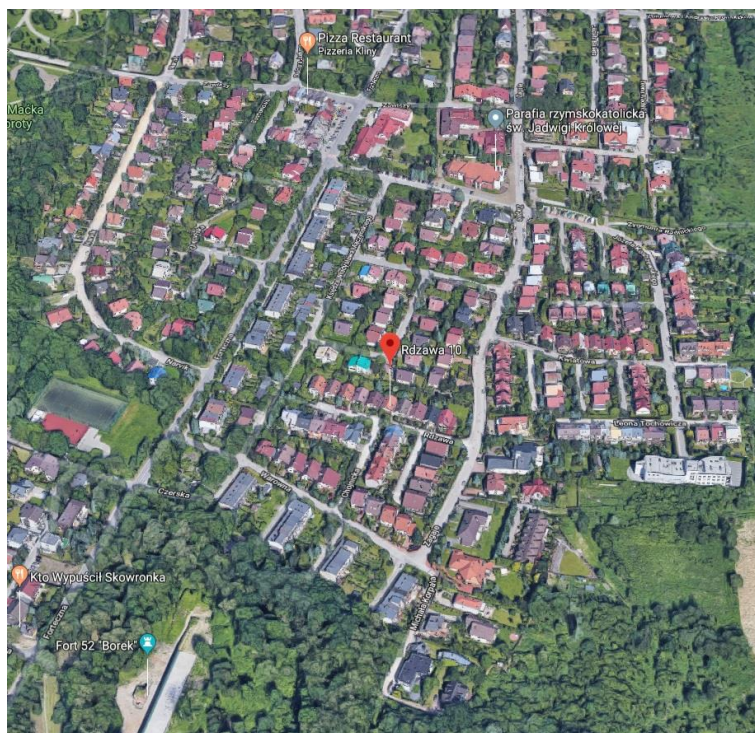
- dojazd do nieruchomości drogą publiczną (ul. Rdzawa)
- komunikacja zbiorowa: przystanek autobusowy znajduje się przy ul. Borkowskiej

Uzbrojenie:

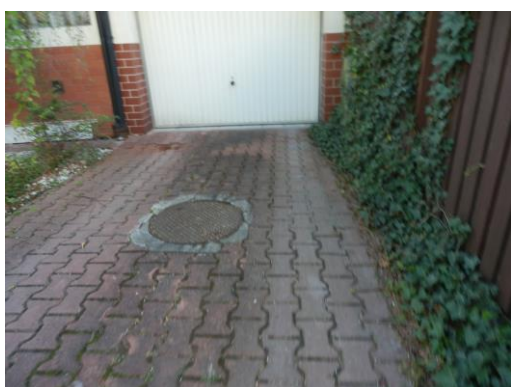
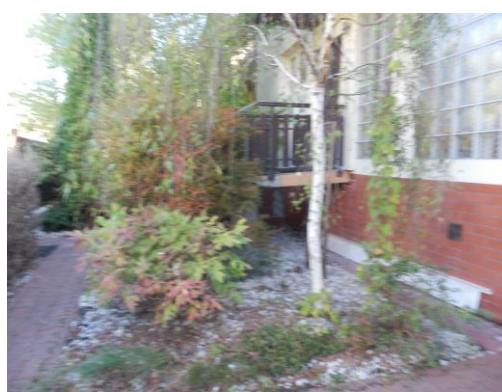
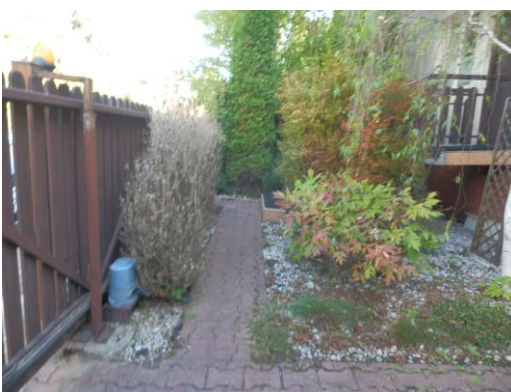
- Sieć energetyczna; Sieć wodociągowa; Sieć kanalizacyjna, Sieć teletechniczna
- W sąsiedztwie działki przebiega sieć gazowa, jednak budynek nie jest do niej podłączony

Zagospodarowanie nieruchomości:

- budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej, składający się z poziomu piwnicy, przyziemia, parteru, półpiętra oraz poddasza użytkowego.
- ogrodzenie: od frontu płot ze sztachet drewnianych z furtką oraz bramą przesuwaną. Z tyłu budynku ogrodzenia stalowe ze słupkami na podmurówce betonowej.
- teren przed budynkiem częściowo utwardzony kostką z nasadzeniami ozdobnymi po stronie frontowej oraz z tyłu budynku



FOTOGRAFIE ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI



8.2. BUDYNEK MIESZKALNY POSADOWIONY NA DZIAŁCE NR 263/181

Charakterystyka ogólna budynku:

Budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej składający się z poziomu piwnic, przyziemia, parteru, półpiętra i poddasza użytkowego o pow. 181,7m². Obiekt z lat 90-tych. Nie figuruje w rejestrze zabytków.

Konstrukcja budynku tradycyjna murowana, dach kryty blachą. Budynek z elewacją tynkową i cokołem z płytek cegłopodobnych. Okna w budynku PCV, pomieszczenia od strony ogrodu posiadają rolety antywłamaniowe zewnętrzne, na parterze wiatrołap doświetlony jest przez luksfery. Schody zewnętrzne prowadzące do wejścia wyłożone terakotą, poręcze metalowe z drewnianymi tralkami.

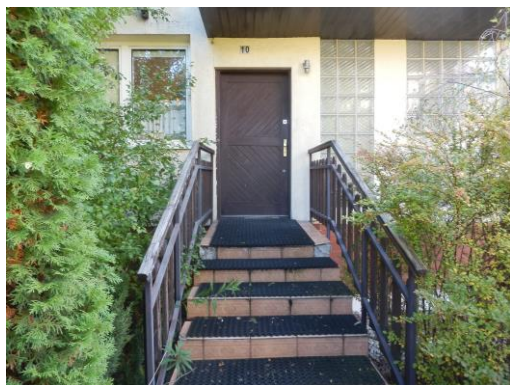
Instalacje:

- elektryczna;
- wodociągowa;
- kanalizacyjna
- teletechniczna
- alarmowa

Standard użytkowy i stan techniczny:

W świetle ogólnych oględzin budynek w stanie technicznym dobrym, do niewielkiego remontu / odświeżenia

FOTOGRAFIE ZEWNĄTRZNE BUDYNKU PRZY RDZAWEJ 10



Charakterystyka poszczególnych pomieszczeń wraz z dokumentacją fotograficzną wykonaną podczas wizji lokalnej.

Poziom piwnic - część gospodarcza

Poziom o wysokości 2,3m

Wejście na poziom bezpośrednio z budynku schodami wykończonymi terakocie jak i przez drzwi drewniane pełne z zewnątrz budynku od strony ogrodu.

Wykończenie pomieszczeń: posadzka terakota, ściany częściowo wyflizowane, częściowo malowane, sufity malowane, okna PCV.

Przyziemie

Garaż: posadzka z płytek kamiennych, ściany malowane, sufit malowany, brama metalowa uchylna w kolorze białym.

Poziom Parteru:

Poziom składa się z wiatrołapu, salonu, kuchni, łazienki, garderoby oraz korytarza

Wykończenie:

- Garderoba: posadzka terakota, ściany malowane, na jednej ścianie luksfery doświetlające, sufit malowany
- Łazienka: posadzka terakota, ściany wyflizowane oraz malowane, sufit malowany, w pomieszczeniu znajduje się wc oraz niewielka umywalka.
- Kuchnia: pomieszczenie jasne z oknem PCV, parapet z kamienia naturalnego, ściany malowane, sufit malowany
- Salon: posadzka panele podłogowe, ściany malowane, sufit malowany, okno PCV balkonowe z roletą antywłamaniową zewnętrzną, drzwi PCV z wyjściem na taras.
- Taras: posadzka terakota, balustrada metalowa przykryta matą bambusową, schody do ogrodu w terakocie.
- Schody na piętro drewniane ażurowe na belce centralnej, pochwyt drewniane.

Poziom Półpiętra:

Poziom półpiętra składa się z pokoju oraz łazienki w układzie amfilady.

Wykończenie:

- Pokój: posadzka panele podłogowe, ściany malowane, sufit malowany, okno PCV.
- Łazienka: posadzka terakota, ściany wyflizowane oraz malowane, sufit malowany. W łazience znajduje się narożna wanna, umywalka i wc. okno PCV, drzwi wejściowe drewniane oszklone. Wejście do pomieszczenia łazienki bezpośrednio z pokoju.

Poziom Poddasza:

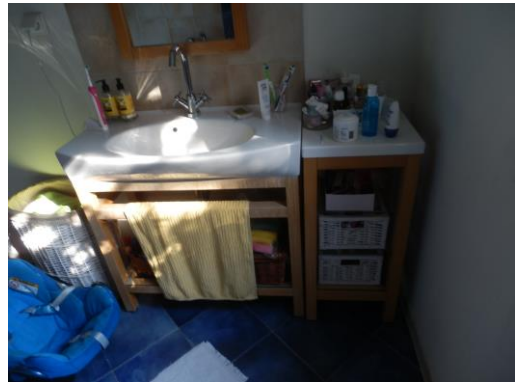
Poziom składa się z przedpokoju, 2 pokoi i łazienki

Wykończenie:

- Pokój 1, posadzka panele podłogowe, ściany malowane, sufit malowany, okna PCV, parapet z kamienia naturalnego. drzwi do pomieszczenia drewniane oszklone
- Pokój 2, posadzka panele podłogowe, ściany malowane, sufity malowane, okna PCV. Pokój od strony ogrodu z balkonem posiada rolety antywłamaniowe zewnętrzne, drzwi do pomieszczenia drewniane oszklone
- Łazienka: posadzka terakota, ściany flizy, sufit malowany. W pomieszczeniu obudowana wanna, kabina prysznicowa, WC oraz umywalka, okno, pościelowe drewniane.

FOTOGRAFIE WNĘTRZ OBIEKTU





Zestawienie powierzchni domu przy Rdzawej 10	
Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia w m2
poddasze	
łazienka	5,7
pokój z garderobą	23,5
pokój	20,4
przedpokój	2,90
SUMA	49,6
półpiętro	
pokój	17,7
łazienka	7,2
SUMA	24,9
parter	
salon	25,6
kuchnia	14,4
korytarz	10,0
garderoba	1,4
łazienka	1,6
wiatrołap	3,7
SUMA	56,7
przyziemie	
garaż	21,9
piwnice	
pomieszczenie gosp.	13,9
pomieszczenie gosp.	2,4
pomieszczenie gosp.	9,2
schowek pod schodami	0,9
komunikacja	2,2
SUMA	28,6
RAZEM:	181,7

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 miasta Krakowa. Analiza bazy danych pozwoliła na wyłonienie transakcji nieruchomości podobnych do wycenianej.

Liczba transakcji nieruchomości podobnych jest wystarczająca dla zastosowania metody korygowania ceny średniej, w związku z tym do określenia wartości rynkowej nieruchomości po analizie lokalnego rynku nieruchomości zastosowano podejście porównawcze.

9.2. OPIS METODY I SCHEMAT POSTĘPOWANIA.

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym polega na porównywaniu cech nieruchomości wycenianych, mających wpływ na wartość, z cechami innych nieruchomości podobnych, których ceny rynkowe są znane. Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy wpływające na te ceny, a zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

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

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

Wartość Rynkowa zgodnie z definicją zawartą w art. 151 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami:

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

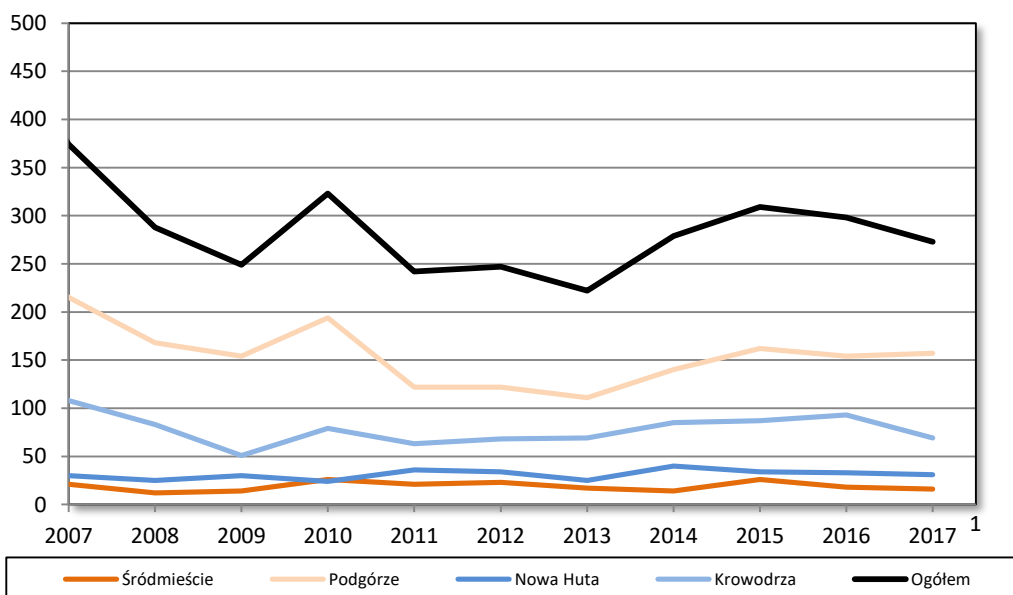
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

DOMY JEDNORODZINNE W KRAKOWIE:

Analiza Władysława Egnera z Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Na rynku wtórnym domów jednorodzinnych w Krakowie, w ubiegłym roku ponownie zanotowano niewielki spadek liczby transakcji w stosunku do roku poprzedniego. Spadek zanotowano we wszystkich dzielnicach za wyjątkiem Podgórze. Tradycyjnie też w Podgórzu zawartych zostało najwięcej transakcji. Liczba sprzedanych w tej dzielnicy domów stanowi ponad 50% łącznego wolumenu transakcji. Śródmieście i Nowa Huta mają marginalne znaczenie, co wynika ze specyfiki zabudowy tych dzielnic (zabudowa zwarta, osiedla domów wielorodzinnych).

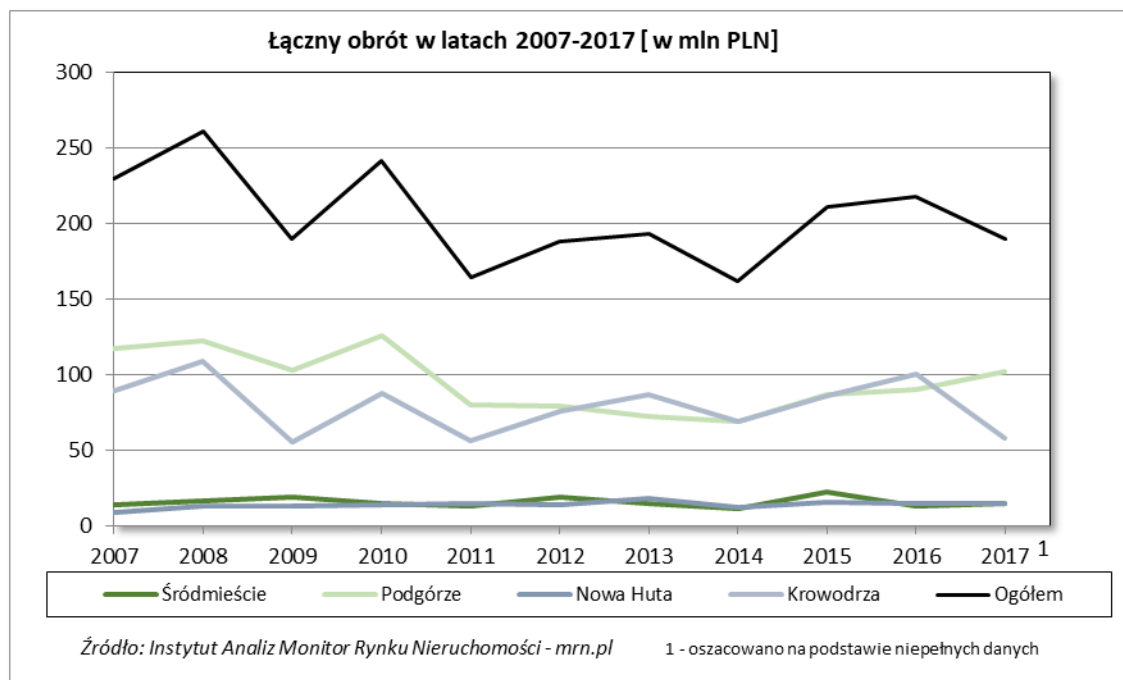
Liczba transakcji w latach 2007-2017



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mrn.pl

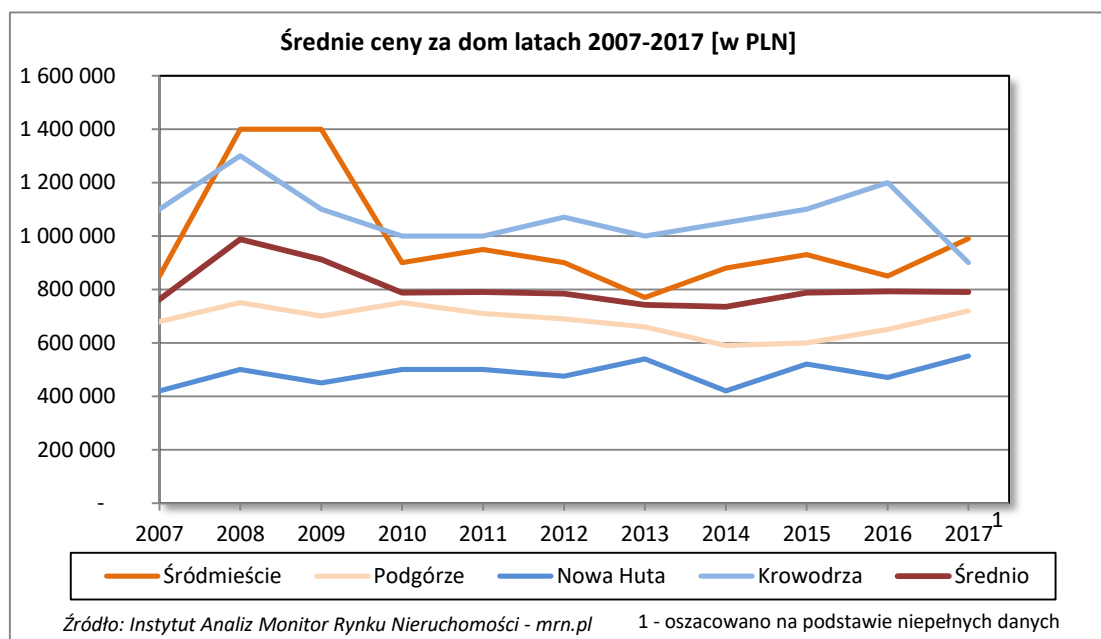
1 - oszacowano na podstawie niepełnych danych

Po okresie niewielkiego wzrostu, w roku ubiegłym zanotowany został spadek łącznego obrotu, co wynika głównie ze spadku obrotu w Krowodrzy. Wzrósł natomiast obrót w Podgórzu, co stanowi potwierdzenie ożywienia w segmencie domów w tej części Krakowa. W pozostałych dwóch dzielnicach nie zanotowano istotnych zmian.



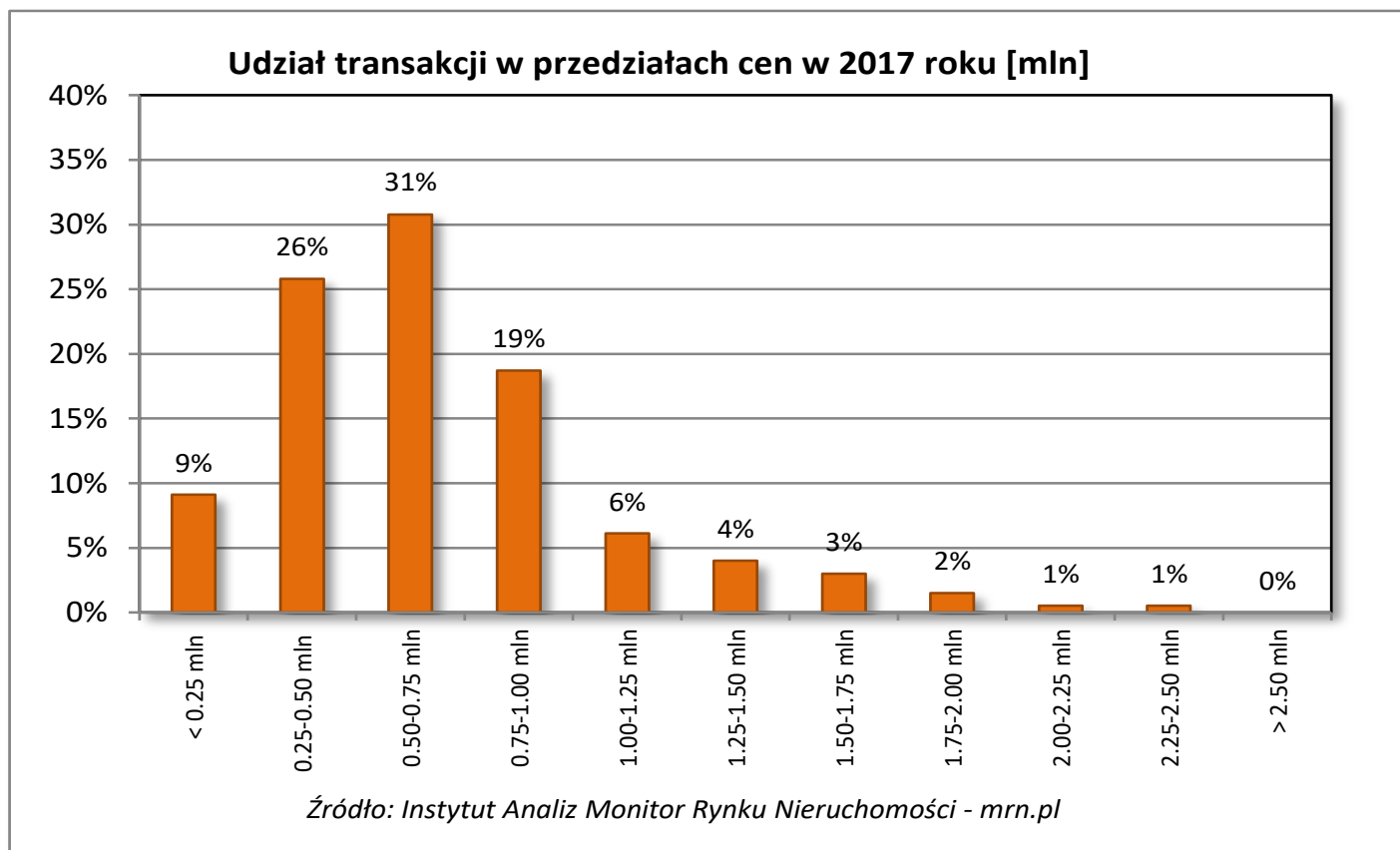
Kolejny rok z rzędu średnie ceny w zasadzie pozostają na niezmiennym poziomie. Przeciętnie w Krakowie za dom na rynku wtórnym trzeba zapłacić ok. 800 tys. zł.

W poszczególnych dzielnicach zanotowano pewne zmiany. W najdroższej dzielnicy tj. Krowodrzy zanotowano dość wyraźny spadek średniej ceny do ok. 900 tys. zł. Trend wzrostowy zaobserwowano natomiast w Podgórzu, gdzie za dom trzeba zapłacić średnio ponad 700 tys. zł. Zanotowano również wzrost cen w Śródmieściu, gdzie przeciętnie za dom trzeba zapłacić 1 mln zł oraz w Nowej Hucie (550 tys. zł), która ma jednak marginalne znaczenie w omawianym segmencie.



W roku 2017 najwięcej transakcji (ponad 50%) zawarto domami z cenami w przedziale 250 tys. – 750 tys. zł, a transakcje zawarte w przedziale 750 tys. zł do 2 mln zł stanowiły 34 % ogółu transakcji. Zmniejszył się udział w rynku domów tanich (poniżej 250 tys. zł.)

Domy drogie (powyżej 2 mln) stanowią margines rynku. Sprzedaży domów powyżej 2.5 mln zł nie odnotowano.



Wnioski:

Na wtórnym rynku domów jednorodzinnych w Krakowie, w roku 2017 nie zaobserwowano istotnych zmian.

Zanotowano niewielkie ożywienie w Podgórzu, co jednak nie przełożyło się na zmiany w skali makro.

Zaobserwowano „spłaszczenie” rynku. Zmniejsza się liczba domów tanich tj. do 250 tys. zł oraz domów drogiech – powyżej 2 mln zł.

Analizując trend z ostatnich kilku lat, wyraźnie widać ustabilizowanie się średnich cen na poziomie ok. 800 tys. zł, przy jednoczesnym spadku obrotu.

11. Określenie wartości nieruchomości.

11.1. ZASTOSOWANY STANDARD WYCENY

Wycenę przeprowadzono z zastosowaniem nowej noty interpretacyjnej dotyczącej podejścia porównawczego:

„POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW) NOTA INTERPRETACYJNA NR 1
NI 1 ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI”

Nota przedstawia zasady stosowania podejścia porównawczego przy wykorzystaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej. 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.

11.2. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO

Badano transakcje nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinnymi, jakie miały miejsce na terenie dzielnicy Podgórze w obrębie w którym znajduje się nieruchomość i w sąsiednich obrębach, tak aby zdefiniowany obszar odpowiadał położeniu nieruchomości. Stwierdzono kilkadziesiąt transakcji, przy czym odrzucono transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi, aperty, transakcje sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny, transakcje budynkami w trakcie budowy oraz transakcje budynkami wybudowanymi w latach 2000 i późniejszych. Odrzucono również transakcje nieruchomościami które mogły być wykorzystane z uwagi na zapisy w studium pod zabudowę wyższej intensywności niż budownictwo jednorodzinne. W efekcie po analizie pozostało 11 transakcji.

Następnie dokonano wyboru jednostki odniesienia i zdecydowano się na wybór jednostki jaką jest 1 m² powierzchni użytkowej.

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

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

W analizie zwrócono uwagę jaki wpływ na ceny mają takie cechy jak lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, uzbrojenie, zagospodarowanie, ograniczenia praw władania, powierzchnia i funkcja gruntu, kształt działki, dostępność komunikacyjna.

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

a) rodzaj rynku:

działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o pow. użytkowej powyżej 140m²

b) obszar rynku:

dzielnica Podgórze, obszar Klinów i obręby znajdujące się w sąsiedztwie tego osiedla.

c) okres badania cen:

lata 2016 - 2018

d) wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego:

1m² powierzchni budynku

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

Data transakcji	Obręb	Ulica	Cena	Pow.	Cena 1 m2 pow.	Pow. działki	Opis	Numer AN
2018-01-10	67	Białostocka	600 000 zł	155,00 m2	3 870,97 zł	229 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej; kilkudziesięcioletni, po generalnym remoncie w 2016r; Stan techniczny: do wykończenia; Przyłależności: brak. Działka urządzona.	43/2018
2017-02-15	43	Zdunów	615 000 zł	150,20 m2	4 094,54 zł	378 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej; kilkudziesięcioletni, po generalnym remoncie w ostatnich latach; Stan techniczny: dobry; Przyłależności: brak. Działka urządzona.	258/2017
2017-07-27	69	Tochowicza	725 000 zł	186,00 m2	3 897,85 zł	500 m2	Budynek mieszkalny wolnostojący; z lat 90-tych; Stan techniczny: dobry; Przyłależności: brak. Działka urządzona.	6078/2017
2017-04-03	67	Ciołkosza	767 000 zł	180,00 m2	4 261,11 zł	451 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej z lat 90-tych; Stan techniczny: dobry, po generalnym remoncie; Przyłależności: brak. Działka urządzona.	2934/2017
2016-12-14	69	Kwiatowa	830 000 zł	258,00 m2	3 217,05 zł	438 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej; z lat 90-tych; Stan techniczny: zadowalający; Przyłależności: brak. Działka urządzona.	13303/2016
2016-11-09	68	Kopernickiego	550 000 zł	190,00 m2	2 894,74 zł	249 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej z lat 80-tych; Stan techniczny: do remontu; Przyłależności: brak.	4104/2016
2016-09-27	67	Szyllinga	735 000 zł	150,00 m2	4 900,00 zł	638 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej; kilkuletni; b. dobry stan techniczny; Przyłależności: brak. Działka urządzona.	6806/2016
2016-09-16	68	Zawiła	1 000 000 zł	227,00 m2	4 405,29 zł	637 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej na zamkniętym osiedlu domów jednorodzinnych; kilkuletni; b. dobry stan techniczny; Przyłależności: brak. Działka urządzona.	6653/2016
2016-08-18	68	Siostry Zimmer	995 000 zł	280,00 m2	3 553,57 zł	605 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, z lat 90-tych; Stan techniczny: średni; Przyłależności: brak. Działka urządzona.	8204/2016
2016-04-01	68	Rabsztyńska	970 000 zł	278,00 m2	3 489,21 zł	778 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, z lat 90-tych; Stan techniczny: do częściowego remontu; Przyłależności: brak. Działka urządzona.	2251/2016
2016-02-25	68	Siostry Zimmer	510 000 zł	140,00 m2	3 642,86 zł	325 m2	Budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej z lat 80-tych; Stan techniczny: do remontu; Przyłależności: brak.	1347/2016

11.3 OKREŚLENIE TRENDU CENOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO

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

WNIOSEK: ceny jednostkowe domów w analizowanym okresie nieznacznie wzrosły. Przyjęto trend cenowy +2%.

Wartości skorygowane obiektów porównawczych:

Lp	Data transakcji	Obręb / Ulica	Cena	Powierzchnia	Cena 1 m2	Zaktualizowana cena 1m2
1	2018-01-10	Białostocka	600 000 zł	155,00 m2	3 870,97 zł	3 932,05 zł
2	2017-02-15	Zdunów	615 000 zł	150,20 m2	4 094,54 zł	4 232,97 zł
3	2017-07-27	Tochowicza	725 000 zł	186,00 m2	3 897,85 zł	3 995,03 zł
4	2017-04-03	Ciołkosza	767 000 zł	180,00 m2	4 261,11 zł	4 394,20 zł
5	2016-12-14	Kwiatowa	830 000 zł	258,00 m2	3 217,05 zł	3 336,92 zł
6	2016-11-09	Kopernickiego	550 000 zł	190,00 m2	2 894,74 zł	3 008,15 zł
7	2016-09-27	Szyllinga	735 000 zł	150,00 m2	4 900,00 zł	5 103,52 zł
8	2016-09-16	Zawiła	1 000 000 zł	227,00 m2	4 405,29 zł	4 590,91 zł
9	2016-08-18	Siostry Zimmer	995 000 zł	280,00 m2	3 553,57 zł	3 708,95 zł
10	2016-04-01	Rabsztyńska	970 000 zł	278,00 m2	3 489,21 zł	3 668,35 zł
11	2016-02-25	Siostry Zimmer	510 000 zł	140,00 m2	3 642,86 zł	3 837,08 zł

11.4 OKREŚLENIE CENY ŚREDNIEJ I ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.

cena minimalna 1m2 (Cmin)	3 008,15 zł
cena maksymalna 1 m2 (Cmax)	5 103,52 zł
przedział cen (dc)	2 095,37 zł
cena średnia (Cśr)	3 982,56 zł
odchylenie standardowe	585,03 zł
współczynnik korygujący Vmin (Cmin/Cśr)	0,7553
współczynnik korygujący Vmax (Cmax/Cśr)	1,2815

11.5 OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH.

Zgodnie z notą interpretacyjną NI 1 wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy można wyznaczyć w zależności od stanu rynku uwzględniając:

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

Zasadniczym postulatem Noty Interpretacyjnej jest przyjęcie założenia, że wagą cechy jest procentowy udział zmienności cen przy zmianie cechy w całym przedziale zmienności cen obserwowanej na tym rynku.

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

Przy przyjęciu modelu liniowego addytywnego wpływu poszczególnych cech na kształtowanie się wartości jednostkowej nieruchomości, można to zapisać formułą jak niżej:

$$W_N = C_{MIN} + (C_{MAX} - C_{MIN}) \sum_{i=1}^n (WC_i \times \frac{S_{ci}}{N_c})$$

$$W_N = C_{MIN} + \sum_{i=1}^n (\Delta C \times WC_i \times \frac{S_{ci}}{N_c})$$

gdzie:

- W_N – wartość jednostkowa nieruchomości;
- C_{MAX} – estymowany pułap górny cen;
- C_{MIN} – estymowany pułap dolny cen;
- $(C_{MAX} - C_{MIN}) = \Delta C$ – rozpiętość rynku (rozstęp cenowy);
- S_{ci} – stan i-tej cechy rynkowej;
- N_{ci} – liczba wyróżnionych stanów i-tej cechy;
- WC_i – waga i-tej cechy rynkowej.

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

1	Stan techniczny i standard	25%
2	Wielkość i status działki	15%
3	Położenie, dostęp	25%
4	Otoczenie	5%
5	Zagospodarowanie i przynależności	5%
6	Powierzchnia użytkowa	25%
SUMA:		100%

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

Lp.	Atrybut (cecha rynkowa)	Skala ocen cech rynkowych	Skala ocen od 0 do 1	Gradacja i opis ocen cech rynkowych	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe (waga cechy)	Zakres kwotowy
1.	Stan techniczny i standard	najlepsza	1,00	ładna architektura, stan b. dobry, standard podwyższony	25%	524 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	przestarzała architektura, stan do gen. remontu, standard niski		
2.	Wielkość i status działki	najlepsza	1,00	ponad 7 a, własność	15%	314 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	do 3 a, użytkowanie wieczyste		
3.	Położenie, dostęp	najlepsza	1,00	tereny w pobliżu dróg wylotowych z Krakowa z dobrym połączeniem komunikacyjnym, w pobliżu centrów handlowych	25%	524 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	peryferyjne tereny tej części Krakowa ze słabym dojazdem		
4.	Otoczenie	najlepsza	1,00	luźna zabudowa jednorodzinna; sąsiedztwo terenów rekreacyjnych	5%	105 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	uciążliwe drogi, uciążliwa zabudowa usługowa		
5.	Zagospodarowanie i przynależności	najlepsza	1,00	Budynki gospodarcze wolnostojące, poddasza nie użytkowe. Działka urządzona z licznymi nasadzeniami ozdobnymi.	5%	105 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	brak przynależności, działka nie urządzona		
6.	Powierzchnia użytkowa	najlepsza	1,00	do 150 m2	25%	524 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	ponad 250 m2		
Łącznie					100%	2 095 zł

Gradacja ocen cech rynkowych i wsp. korekcyjne ocen					
Cechy rynkowe	najgorsza =0,00	słaba =0,25	średnia =0,50	dobra =0,75	najlepsza =1,00
Stan techniczny i standard	0,1888	0,2217	0,2546	0,2875	0,3204
Wielkość i status działki	0,1133	0,1330	0,1528	0,1725	0,1922
Położenie, dostęp	0,1888	0,2217	0,2546	0,2875	0,3204
Otoczenie	0,0378	0,0443	0,0509	0,0575	0,0641
Zagospodarowanie i przynależności	0,0378	0,0443	0,0509	0,0575	0,0641
Powierzchnia użytkowa	0,1888	0,2217	0,2546	0,2875	0,3204

11.6. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ.

L.p.	Atrybut (cecha rynkowa)	Krótki opis	Wartość parametru dla nieruchomości wycenianej X (ki)
1	Stan techniczny i standard	Stan techniczny - budynek w dobrym stanie technicznym; standard obniżony (ogrzewanie na prąd) , zabudowa szeregowa o typowej architekturze.	0,50
2	Wielkość i status działki	258m2, teren płaski	0,00
3	Położenie, dostęp	Obręb 69 Podgórze. W szeregowym zespole domów jednorodzinnych przy drodze gminnej w oddalanej od centrum części miasta, przystanek A komunikacji miejskiej w oddaleniu; Nieruchomość przy ulicy osiedlowej.	0,50
4	Otoczenie	Bardzo intensywna zabudowa jednorodzinna.	0,50
5	Zagospodarowanie i przynależności	Brak przynależności. Działka urządzona.	0,50
6	Powierzchnia użytkowa	Poniżej średniej na tle rynku.	0,75

11.7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Współczynnik wynikający z wartości parametru dla nieruchomości wycenianej
			współczynnik min	współczynnik max	
1	Stan techniczny i standard	25%	0,1888	0,3204	0,2546
2	Wielkość i status działki	15%	0,1133	0,1922	0,1133
3	Położenie, dostęp	25%	0,1888	0,3204	0,2546
4	Otoczenie	5%	0,0378	0,0641	0,0509
5	Zagospodarowanie i przynależności	5%	0,0378	0,0641	0,0509
6	Powierzchnia użytkowa	25%	0,1888	0,3204	0,2875
Razem		100%	0,7553	1,2815	
Łączny współczynnik korygujący					1,0118
Cena średnia 1m2 nieruchomości					3 982,56 zł
Skorygowana wartość rynkowa 1m2 nieruchomości					4 029,64 zł
Powierzchnia szacowanej nieruchomości					181,7 m2
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej: $W = w [\text{zł/m}^2] * P [\text{m}^2]$					732 186 zł
Wartość rynkowa nieruchomości (po zaokrągleniu):					732 000 zł

12. Wnioski i wynik wyceny.

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości **podjęciem porównawczym** - gdzie zastosowano **metodę korygowania ceny średniej**. W podjęciu porównawczym wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości porównywalnych. Dla szacowanej nieruchomości wykreowano lokalny rynek nieruchomości, przeanalizowano i przyjęto główne atrybuty rynkowe kształtujące ceny na tym rynku oraz przeprowadzono szczegółową analizę poprawek z tytułu różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomościami porównawczymi a nieruchomością szacowaną.

Wniosek: Podjęciem bezpośrednio bazującym na zdarzeniach rynkowych, uwzględniającym główne preferencje kupujących i aktualną sytuację na rynku nieruchomości jest podjęcie porównawcze. Dlatego wartość nieruchomości oszacowana w tym podjęciu odpowiada jej aktualnej wartości rynkowej i stanowi wynik niniejszego operatu szacunkowego.

A zatem:

**Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki nr 263/181
zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul Rdzawej 10, wynosi:**

732.000 zł

Słownie: siedemset trzydzieści dwa tysiące złotych

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 25 października 2018 roku.