

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości położonej przy ul. Jerzego Smoleńskiego 69 w Krakowie, objętej KR1P/00251863/6

sygn. akt. GKm 90/22

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- Kielkowicz.

Perspektywa:



Lokalizacja:



Autor operatu:

Kraków, dnia 18 grudnia 2023 r.

RAPORT Z WYCENY

Określenie nieruchomości:

Nieruchomość położona przy ul. Jerzego Smoleńskiego 69 w Krakowie, obręb 88, jedn. ewid. Podgórze. Nieruchomość składa się z działki nr 84/7 o pow. 11a30m2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00251863/6

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej prawo własności działki nr 84/7 zabudowanej budynkiem mieszkalnym dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber - Kielkowicz (sygn. akt GKm 90/22).

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 84/7 o powierzchni 11a30m2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym, przy ul. Jerzego Smoleńskiego 69, wynosi:

1.380.000 zł

Słownie: jeden milion trzysta osiemdziesiąt tysięcy złotych

Data określenia wartości:

18.12.2023 r.

Data sporządzenia operatu:

18.12.2023 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.	8
9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.	14
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	15
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.	17
12. WNIOSKI I WYNIK WYCENY.	25

Klauzule i ustalenia dodatkowe

1. 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.
2. Oznaczenie nieruchomości przyjęto zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.
3. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia ostrzeżeń w dziale III KW i wpisów w dziale IV KW (hipoteka nie wpływa na wartość nieruchomości) oraz żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych.
4. Operat nie może być wykorzystywany do innych celów niż ustalonych powyżej. Biegły nie bierze odpowiedzialności za wykorzystanie operatu do innych celów.
5. Operat nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Przyjęta ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej, ani stanu konstrukcyjnego budynku
6. Zakłada się że budynek nie pozostaje w sprzeczności z przepisami regulującymi jego posadowienie i parametry. W przypadku innego stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości niniejsza opinia wymaga aktualizacji.
7. Wszelkie oceny i opinie zawarte w operacie sformułowane zostały wyłącznie na potrzeby wyceny i nie stanowią opinii technicznych i prawnych, nie są też wiążące dla właściciela
8. Operat nie może być opublikowany w całości lub w części bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość stanowiąca działkę nr 84/7 o pow. 11a30m2, zabudowana domem jednorodzinnym nr 69 wraz z przyległościami, przy ulicy Jerzego Smoleńskiego w Krakowie, obręb 88, jednostka ewidencyjna Podgórze.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest **Księgą Wieczystą nr KR1P/00251863/6** prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.

2. Zakres opracowania.

Zakres wyceny w odniesieniu do nieruchomości obejmuje:

- prawo własności działki nr 84/7 o powierzchni 11a30m2, obr. 88, jedn. ewid. Podgórze wraz z położonym na niej budynkiem mieszkalnym nr 69 i przyległościami.

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. Ewy Czuber- Kielkowicz.

4. Podstawa opracowania.

4.1. PODSTAWA FORMALNA.

1. Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber- Kielkowicz z dnia 12-10-2023, sygn. akt GKm 90/22.

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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
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. Oględziny nieruchomości szacowanej przeprowadzone przez biegłego.
2. Badanie księgi wieczystej Nr KR1P/00251863/6.
3. Wypis z rejestru gruntów dot. szacowanej działki wraz z kopią mapy ewidencyjnej.
4. Badanie stanu planistycznego dla przedmiotowej nieruchomości.
5. Dokumentacja fotograficzna.
6. Strona internetowa <https://maps.google.pl>
7. Strona internetowa <http://msip.um.krakow.pl/>
8. Strona internetowa <http://www.bip.krakow.pl>
9. Strona internetowa <http://mapy.geoportal.gov.pl>
10. Dane rynkowe z aktów notarialnych, umów najmu i innych umów cywilnoprawnych, baz danych, biur pośrednictwa, informacji uzyskanych z urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości.
11. Analizy, opracowania oraz informacje branżowe dotyczące rynku nieruchomości.

5. Daty dotyczące wyceny.

- | | |
|--|---------------|
| 1. Data sporządzenia operatu: | 18.12.2023 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 18.12.2023 r. |
| 3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 30.11.2023 r. |
| 4. Data dokonania oględzin: | 30.11.2023 r. |
| 5. Data stanu prawnego przedmiotu wyceny: | 16.12.2023 r. |

6. Stan prawno - ewidencyjny nieruchomości.

6.1. STAN WG KSIĘGI WIECZYSTEJ.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest KR1P/00251863/6

Nieruchomość gruntowa

Dział I O: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	84/7		
Identyfikator działki	126104_9.0088.84/7		
Obręb ewidencyjny (numer)	88		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE
Ulica	JERZEGO SMOLEŃSKIEGO 69		
Sposób korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		
Obszar całej nieruchomości	0,1130 HA		

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

BRAK WPISÓW

Dział II: „WŁASNOŚĆ”

Właściciele

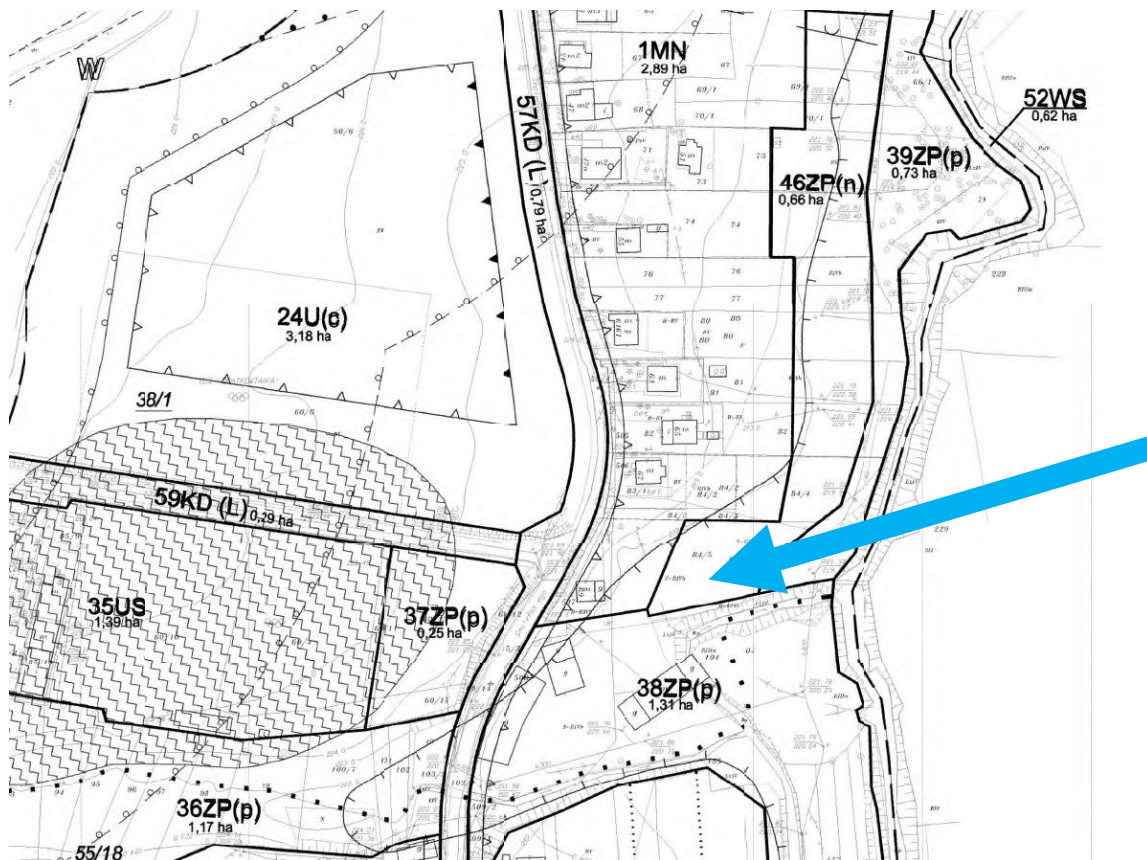
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności</i>)	Lp. 1.	4	1 / 1	---

[illegible]

[illegible]

7. Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Przedmiotowa działka nr 84/7 podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn „Opatkowice - Wschód”: **UCHWAŁA NR CIII/1040/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "OPATKOWICE - WSCHÓD" w Krakowie** - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO NR 407, poz. 2562 z dnia 14 lipca 2006 r.



Źródło: <http://planowanie.um.krakow.pl>

Wg wskazań planu działka znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:
1MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
46ZP(n) – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ, NIEPUBLICZNEJ (OGRODY PRZYDOMOWE),
WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

8. Stan techniczno - użytkowy nieruchomości.

8.1. DZIAŁKA NR 84/7

Lokalizacja: Przedmiotowa nieruchomość położona jest w przy ul. Jerzego Smoleńskiego 69, obręb 88, jedn. ewid. Podgórze w Krakowie

Charakterystyka: Działka nr 84/7 o kształcie nieregularnym zbliżonym do prostokąta, posiada dostęp do drogi o nawierzchni utwardzonej. Ogrodzenie frontowe znajduje się na działce nr 507 będącej własnością Gminy Kraków. Pozostałe ogrodzenie działki również nie pokrywa się z jej granicami.

Na działce położone są:

- budynek mieszkalny jednorodzinny o nadanym numerze porządkowym 69
- wiatka leżąca w części ogrodowej działki
- teren działki częściowo wyłożony żwirem, porośnięty nasadzeniami ozdobnymi i trawą.
- od strony wschodniej do budynku przylega taras

Sąsiedztwo i otoczenie:

W bezpośrednim w sąsiedztwie:

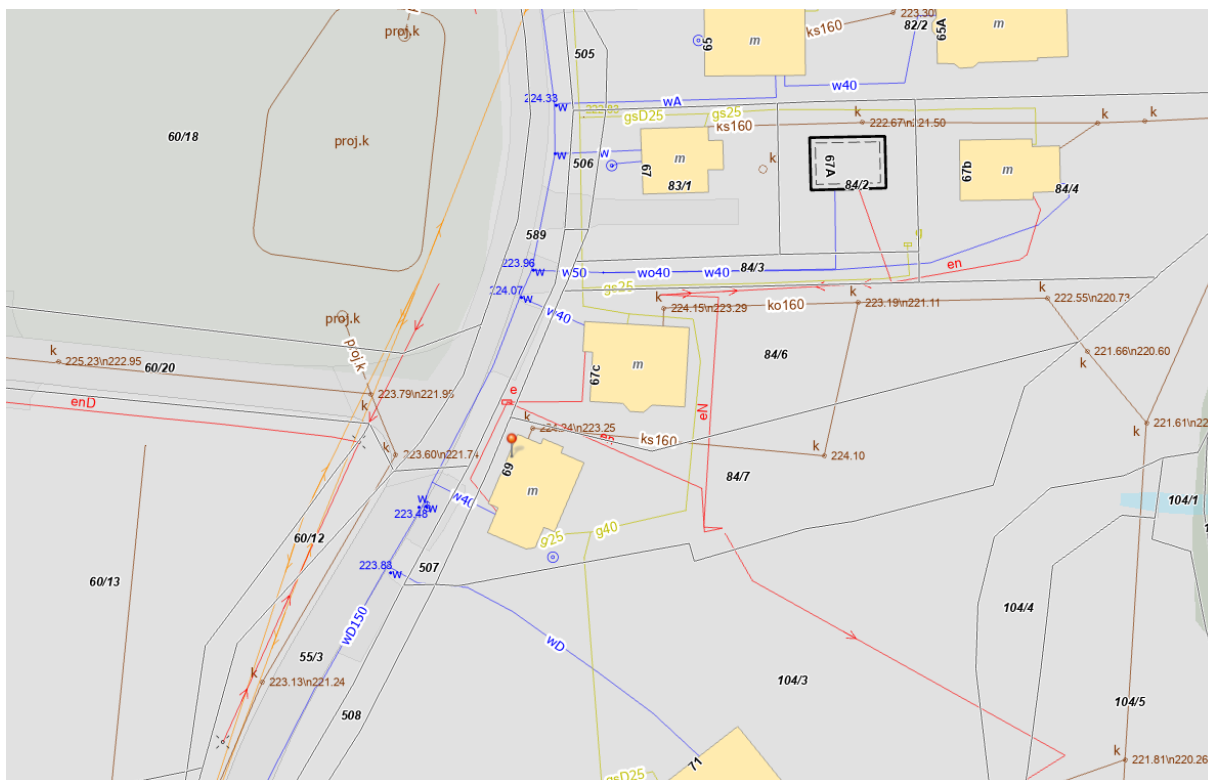
- działki prywatne zabudowane domami jednorodzinnymi
- tereny zielone
- boisko sportowe

Dojazd i dostęp komunikacyjny:

- Ulica Smoleńskiego, którą odbywa się dojazd do nieruchomości jest drogą gminną (utwardzona jest nawierzchnią asfaltową).
- Komunikacja zbiorowa - w odległości ok. 350m znajdują się przystanki autobusowe przy ul. Poronińskiej.

Uzbrojenie (w działce lub bezpośrednim sąsiedztwie):

Sieć energetyczna, Sieć wodociągowa, Sieć gazowa, Sieć kanalizacyjna, Sieć teletechniczna



Ograniczenia:

- nieuporządkowane sprawy graniczne – w ogrodzeniu znajdują się fragmenty działek sąsiednich.

8.2. BUDYNEK MIESZKALNY POSADOWIONY NA DZIAŁCE NR 84/7

Charakterystyka ogólna budynku: Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym. Budynek wzniesiony w 2014 roku. Ściany murowane. Dach kryty dachówką. Obiekt ocieplony, posiada otynkowaną, ale niepomalowaną elewację.

Nie figuruje w rejestrze zabytków.

Instalacje: elektryczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. i c.w.u. z własnego pieca gazowego, teletechniczna. Wentylacja grawitacyjna. W budynku zainstalowana jest także klimatyzacja w salonie i pokoju nad garażem oraz kanały ciepłne z kominka. Ogrzewanie podłogowe na parterze oraz za pomocą grzejników na poddaszu. Okna drewniane.

Standard użytkowy i stan techniczny: W świetle ogólnych oględzin stan techniczny budynku nie budzi zastrzeżeń. Budynek w dobrym stanie technicznym. Pozostało do uzupełnienia kilka elementów wykończeniowych (np. balustrada klatki schodowej). Standard użytkowy wysoki.

FOTOGRAFIE ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

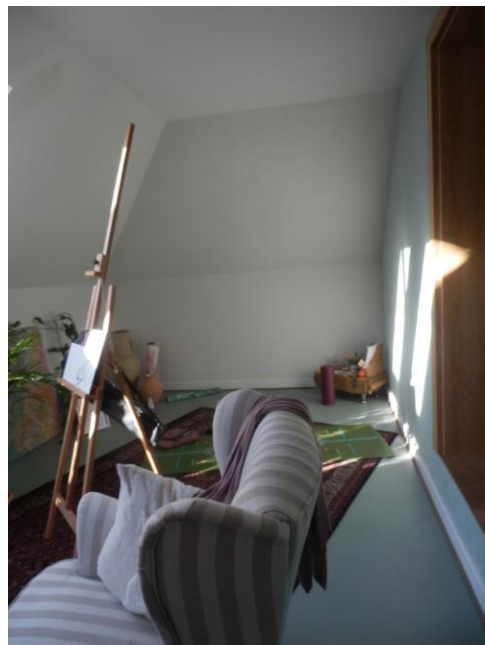
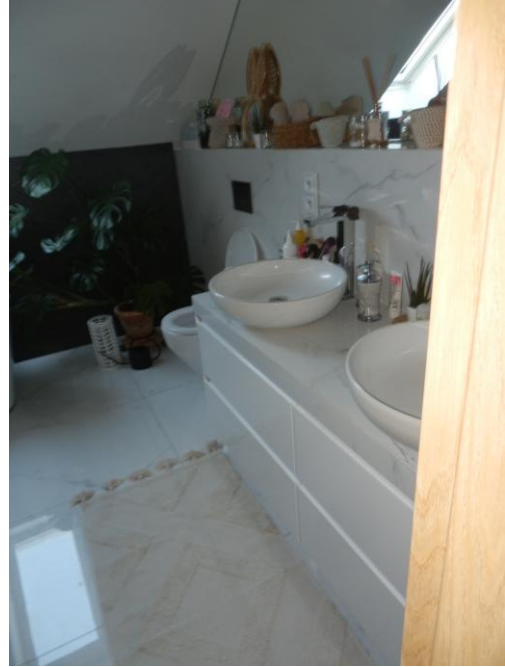


FOTOGRAFIE WNĘTRZA BUDYNKU









CHARAKTERYSTYKA POMIESZCZEŃ.

Parter

Wiatrołap: posadzka gress, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną. Drzwi wejściowe drewniane z przeszkleniem.

Salon: posadzka gress, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną. W pomieszczeniu duże okno tarasowe przesuwne z wyjściem na taras. Z salonu schody na poddasze użytkowe. W pomieszczeniu zainstalowany także kominek.

Kuchnia: posadzka gress, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną. W pomieszczeniu zainstalowane płyta, zlewozmywak oraz piekarnik w zabudowie kuchennej. Okno nad blatem.

Gabinet: posadzka panele, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną, okno.

Łazienka: posadzka gress, ściany flizowane, sufit malowany farbą emulsyjną. W pomieszczeniu zainstalowane umywalka, muszla ustępowa na stelażu podtynkowym oraz kabina prysznicowa. W łazience znajduje się także okno.

Garaż: posadzka terakota, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną. Wjazd do garażu poprzez bramę segmentową. Dostęp do garażu także poprzez drzwi z salonu.

Kotłownia: posadzka terakota, ściany otynkowane. W pomieszczeniu zainstalowany dwufunkcyjny piec gazowy c.o. i c.w.u. wraz z niezbędnym osprzętem instalacyjnym.

Poddasze użytkowe:

Przedpokój: posadzka panele, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną.

Łazienka: posadzka gress, ściany flizowane, sufit malowany farbą emulsyjną. W pomieszczeniu zainstalowana muszla ustępowa na stelażu podtynkowym, kabina prysznicowa, dwie umywalki.

Pokój 1: posadzka panele, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną. W pomieszczeniu okno dachowe oraz balkonowe – z wyjściem na balkon. Balkon nie posiada balustrady.

Pokój 2: posadzka panele, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną. W pomieszczeniu okno dachowe oraz portfenetr.

Pokój 3: posadzka panele, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną. W pomieszczeniu okno dachowe, portfenetr oraz balkonowe – z wyjściem na balkon. Balkon nie posiada balustrady.

Pokój 4: posadzka beton, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną. W pomieszczeniu okno kolankowe.

PARAMETRY BUDYNKU.

Powierzchnia zabudowy: **115m²**

Powierzchnia użytkowa (pomiar z natury w świetle ścian) ok. 190m²

9. Przedstawienie sposobu wyceny.

9.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY Z UZASADNIENIEM.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze**, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Wybór metody wyceny poprzedzony został analizą bazy danych o transakcjach nieruchomości. Wykorzystana do wyceny baza danych obejmuje między innymi informacje o wszystkich transakcjach nieruchomości na terenie miasta Krakowa. Analiza bazy danych pozwoliła na wyłonienie transakcji nieruchomości podobnych do wycenianej.

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

9.2. OPIS METODY I SCHEMAT POSTĘPOWANIA.

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym polega na porównywaniu cech nieruchomości wycenianych, mających wpływ na wartość, z cechami innych nieruchomości podobnych, których ceny rynkowe są znane. Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy

wpływające na te ceny, a zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomości 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.

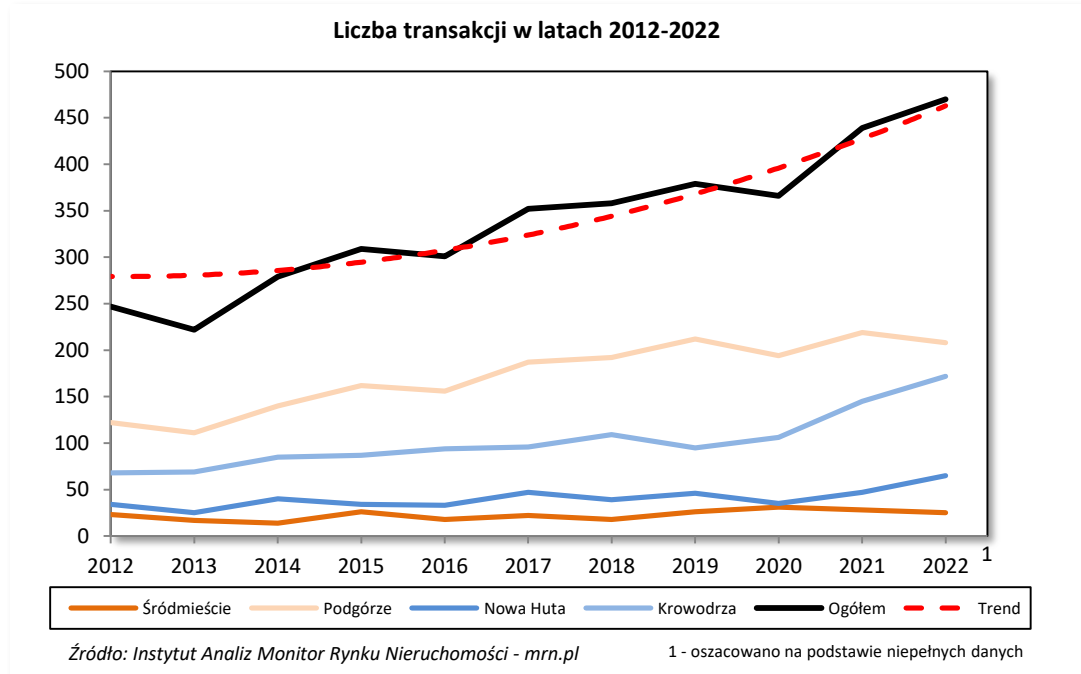
Wartość Rynkowa zgodnie z definicją zawartą w art. 151 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami:
Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, 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.

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

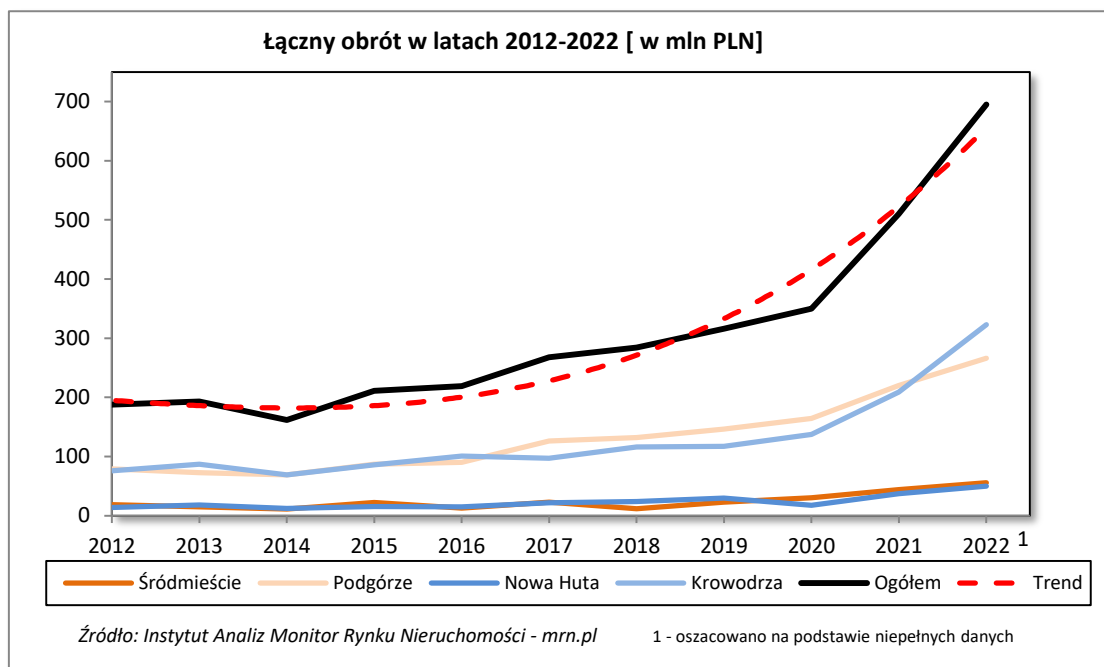
Na rynku wtórnym domów jednorodzinnych w Krakowie, tendencja wzrostowa utrzymuje się, chociaż w stosunku do roku 2021 widać nieznaczne osłabienie tempa wzrostu liczby zawieranych transakcji. Tradycyjnie najwięcej sprzedaży notuje się w dzielnicach Podgórze i Krowodrza, gdzie łączna ich liczba stanowi ponad 80 % transakcji z całego miasta.

Na przestrzeni ostatnich kilku lat, jedynie lockdown w roku 2020, spowodował, że zawarto mniej transakcji (o kilka procent). W ostatnich dwóch latach liczba transakcji rośnie.



W zakresie wielkości obrotu, wysokie tempo wzrostu nie uległo obniżeniu w stosunku do 2021 r. W powiązaniu z nieco niższym tempem wzrostu liczby transakcji świadczy to o zdecydowanym wzroście cen. W roku 2022 r. łączny obrót zdecydowanie przekroczył ponad 600 mln zł.

Wnioski jakie płyną z analizy liczby transakcji i wielkości obrotu wskazują na wzrost cen domów, co ilustruje poniższy wykres. W dwóch najdroższych dzielnicach, Śródmieściu i Krowodrzy, średnie ceny domów przebiły pułap 2 mln zł. W pozostałych dwóch dzielnicach, Podgórze i Nowej Hucie średnie ceny plasują się powyżej 1 mln zł.



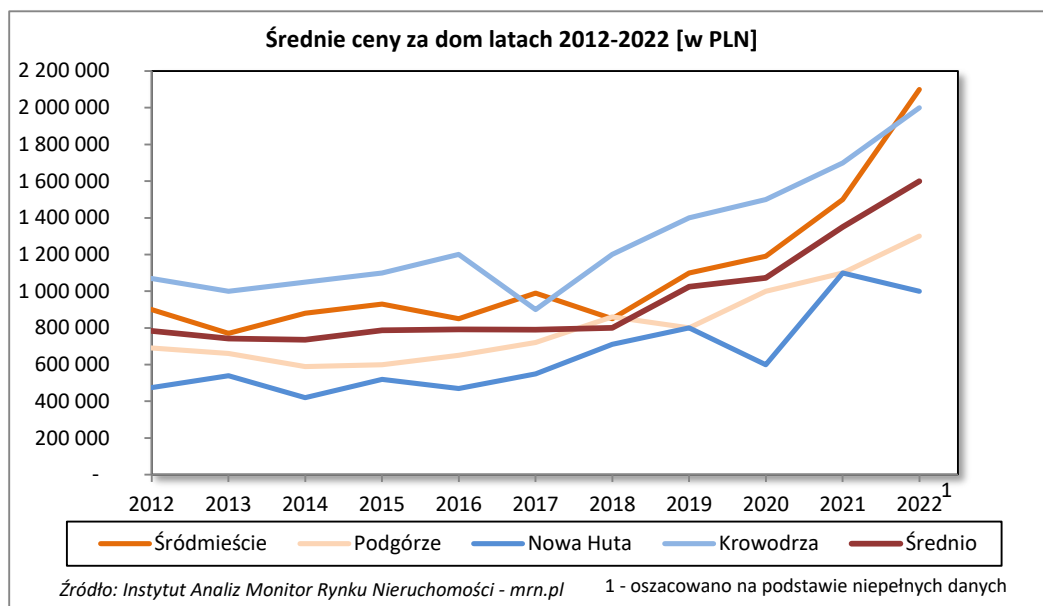
W Krowodrzy zanotowano rekordową sprzedaż budynku za nieco ponad 6 mln zł. W tej dzielnicy, w przedziale cenowym, 3 – 5 mln zł zanotowano 7 transakcji.

W Śródmieściu zanotowano jedną transakcję z ceną powyżej 4 mln zł oraz jedynie 3 transakcje z przedziału 2 – 4 mln zł. Jednak należy pamiętać, że w tej dzielnicy zdecydowanie przeważa zabudowa wielorodzinna z przewagą zabudowy zwartej, więc transakcji typowymi budynkami jednorodzinnymi nie notuje się wiele.

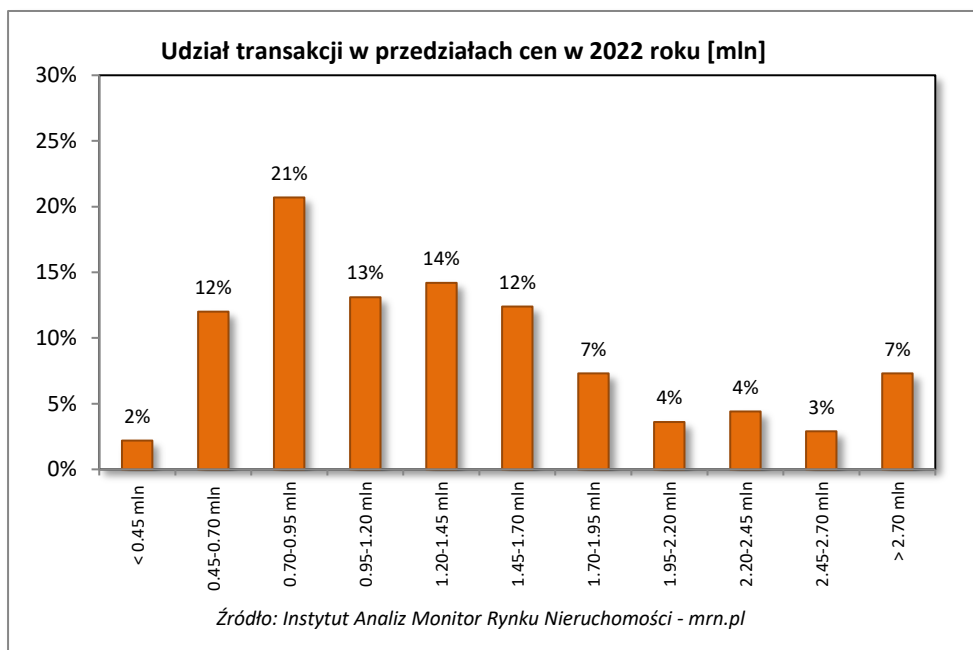
W Podgórzu, które jest dzielnicą, w której występuje najwięcej sprzedaży, zanotowano 12 transakcji z ceną powyżej 2 mln zł, lecz bez spektakularnych transakcji.

W Nowej Hucie nie sprzedano żadnego domu z ceną powyżej 2 mln zł. Jest to zdecydowanie najtańsza dzielnica.

Średnie tempo wzrostu cen utrzymuje się, jednak wobec wysokiego poziomu inflacji, w porównaniu z poprzednimi latami realnie pozostaje na niższym poziomie.



W roku 2022 najwięcej transakcji było zawieranych w przedziale cenowym 0.7-0.95 mln zł. W stosunku do roku 2021 r. nowym zjawiskiem jest pojawienie się lokalnego maksimum w przedziale 1.2-1.5 mln zł. Obserwuje się również coraz wyraźniejsze wyodrębnianie się segmentu sprzedaży domów bardzo drogiej (powyżej 2.7 mln zł) – stanowią one już 7% rynku, czyli o 2 % więcej niż w roku 2021.



Wnioski

W ubiegłym roku (2022), na rynku wtórnym domów jednorodzinnych obserwowano dalsze wyraźne wzrosty cen (ok. 20 %). Pomimo osłabienia tempa wzrostu liczby transakcji, łączny obrót oraz ceny nadal rosną w tempie z poziomu roku 2021. Należy jednak pamiętać, że wzrosty cen plasują się na poziomie jedynie o kilka procent wyższym niż inflacja. Trzeba jednak mieć na uwadze, że w ostatnich latach wystąpiły dość nie sprzyjające czynniki (pandemia , wojna za wschodnią granicą, drastyczne podwyżki stóp procentowych).

Z analizy ostatnich lat wynika, że pomimo niekorzystnych uwarunkowań, rynek wtórny domów jest nadal bardzo silny. Jedynie lockdown w 2020 r. spowodował obniżenie aktywności na tym rynku (spadek liczby transakcji o kilka procent), ale i tak nie wywołało to spadku cen, a jedynie osłabienie tempa wzrostu. Wojna za wschodnią granicą oraz poziom stóp procentowych również nie wywołał spadków ani nawet stagnacji. Z uwagi wysoki poziom inflacji realne wzrosty cen są na poziomie kilku procent.

11. Określenie wartości nieruchomości.

11.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO

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.

Badano transakcje nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinnymi, jakie miały miejsce na terenie jednostki ewidencyjnej na której położona jest szacowana nieruchomość, w południowym pasie obszaru, tak aby zdefiniowany obszar odpowiadał położeniu nieruchomości. Stwierdzono kilkanaście transakcji podobnych obiektów, przy czym odrzucono transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi, aporty, transakcje sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny oraz transakcje budynkami w trakcie budowy. Odrzucono również transakcje nieruchomościami które mogły być wykorzystane z uwagi na zapisy w m.p.z.p. i studium pod zabudowę wyższej intensywności niż budownictwo jednorodzinne. W efekcie po analizie pozostało kilka transakcji.

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

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

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

W analizie zwrócono uwagę jaki wpływ na ceny mają takie cechy jak lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, stan techniczny, powierzchnia gruntu, wielkość i zagospodarowanie działki, dostępność komunikacyjna.

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

a) rodzaj rynku:

działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z obecnego wieku.

b) obszar rynku:

jednostka ewidencyjna Podgórze, nieodległe sąsiedztwo szacowanej nieruchomości

c) okres badania cen:

lata 2022 - 2023

d) wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego:

1m² powierzchni zabudowy budynku

e) trendy cenowe:

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

Wniosek: w analizowanym okresie na rynku lokalnym zanotowano niewielkie zmiany cen dotyczące tego segmentu rynku. Przyjęto trend cenowy na poziomie **+5%** rocznie.

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

Ozn.	Data transakcji	Jedn. ewid. i obręb	Ulica	Pow dz	Pow zab bud	Cena	Cena 1 m2	Numer AN
A	15.04.2022	Podgórze, obr. 92	Myślenicka	742 m2	156 m2	1 680 000 zł	10 769,23 zł	1951/2022
B	29.06.2023	Podgórze, obr. 85	Petrażyckiego	978 m2	142 m2	1 665 000 zł	11 725,35 zł	6739/2023
C	18.08.2023	Podgórze, obr. 85	Medalionów	1 158 m2	116 m2	1 338 000 zł	11 534,48 zł	5666/2023
D	06.07.2022	Podgórze, obr. 99	Żelazowskiego	738 m2	134 m2	1 399 000 zł	10 440,30 zł	4353/2022
E	04.11.2022	Podgórze, obr. 89	Smoleńskiego	590 m2	105 m2	1 200 000 zł	11 428,57 zł	3933/2022

Aktualizacja z uwagi na upływ czasu.

Ozn.	Data sprzedaży	Jedn. ewid.	Ulica	Pow zab.	Cena 1m2 pz	Numer AN	Okres między datą sprzedaży a wyceną	Roczna zmiana cen	Zaktualizowana cena 1m2 pz
A	15.04.2022	Podgórze, obr. 92	Myślenicka	156 m2	10 769,23 zł	1951/2022	1,68 roku	5%	11 672,08 zł
B	29.06.2023	Podgórze, obr. 85	Petrażyckiego	142 m2	11 725,35 zł	6739/2023	0,47 roku	5%	12 001,62 zł
C	18.08.2023	Podgórze, obr. 85	Medalionów	116 m2	11 534,48 zł	5666/2023	0,33 roku	5%	11 727,25 zł
D	06.07.2022	Podgórze, obr. 99	Żelazowskiego	134 m2	10 440,30 zł	4353/2022	1,45 roku	5%	11 198,29 zł
E	04.11.2022	Podgórze, obr. 89	Smoleńskiego	105 m2	11 428,57 zł	3933/2022	1,12 roku	5%	12 068,88 zł

ilość	5
średnia	11 733,62 zł
mediana	11 727,25 zł
min.	11 198,29 zł
maks.	12 068,88 zł
rozstęp	870,59 zł
odchylenie std.	344,47 zł

11.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH WPŁYWAJĄCYCH 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:

- 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.

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

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

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

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

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

gdzie:

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

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

1	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	20%
2	Stan techniczny / architektura	20%
3	Powierzchnia budynku	20%
4	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	20%
5	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	20%
Suma		100%

11.3. 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	
		procent.:	kwotowy
1	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	20%	174,12 zł
2	Stan techniczny / architektura	20%	174,12 zł
3	Powierzchnia budynku	20%	174,12 zł
4	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	20%	174,12 zł
5	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	20%	174,12 zł
SUMA:		100%	870,59 zł

11.4. USTALENIE ZAKRESU SKALI DLA KAŻDEJ Z PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH

Zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych obejmuje przedział od 0 do 1 w skalach co 0,5 i oznacza następujące wartości cech:

Lp	Cecha rynkowa	Skala ocen	Najgorsza: 0	Najlepsza: 1
1	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	0-0,5-1	peryferyjne tereny dzielnicy ze słabym dojazdem	tereny w pobliżu dróg wylotowych z Krakowa z dobrym połączeniem komunikacyjnym
2	Stan techniczny / architektura	0-0,5-1	budynki starsze o niższym standardzie / budynki o mało ciekawej architekturze / budynki kwalifikujące się do doinwestowania	budynki kilkuletnie, wybudowane i wykończone z wysokiej jakości materiałów / budynki o ciekawej architekturze i funkcjonalnych rozwiązaniach użytkowych, instalacje dodatkowe (fotowoltaiczne, alarmowe, systemy "inteligentny budynek")
3	Powierzchnia budynku	0-0,5-1	bardzo duża	czym mniejszy budynek tym łatwiej można go sprzedać
4	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	0-0,5-1	niekorzystna wystawa budynku względem drogi / brak przynależności / ograniczenia / brak elementów małej architektury	nowoczesna bryła w układzie frontowym względem drogi / dodatkowe budynki / liczne elementy małej architektury i nasadzenia ozdobne / brak ograniczeń
5	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	0-0,5-1	niewielka działka ograniczająca możliwości rozwojowe / funkcja w planie uniemożliwiająca rozbudowę / działka o niekorzystnym kształcie	większa działka podwyższa cenę nieruchomości ze względu na jej możliwości rozwojowe

11.5. WYBÓR DO PORÓWNAŃ Z UTWORZONEGO ZBIORU NIERUCHOMOŚCI, CO NAJMNIEJ TRZECH NIERUCHOMOŚCI NAJBARDZIEJ PODOBNYCH POD WZGLĘDEM CECH RYNKOWYCH DO NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ PRZEDMIOT WYCENY, Z ICH NIEZBĘDNA CHARAKTERYSTYKA.

Do analizy porównywania parami wybrano 3 poniższe nieruchomości jako najbardziej podobne:

Ozn.	Data sprzedaży	Ulica	Ulica	Pow zab.	Cena 1m2	Cena 1m2 pz zaktualizowana	Opis
A	15.04.2022	Myślenicka	156 m2	156 m2	10 769,23 zł	11 672,08 zł	Działka zabudowana kilkunastoletnim budynkiem jednorodzinnym. Dobry stan techniczny. Działka urządzona - podjazdy i nasadzenia ozdobne
C	18.08.2023	Medalionów	116 m2	116 m2	11 534,48 zł	11 727,25 zł	Działka zabudowana kilkunastoletnim budynkiem jednorodzinnym. Stan techniczny średni, do częściowego wykończenia. Działka urządzona - mały budynek garażowy, podjazdy i nasadzenia ozdobne
E	04.11.2022	Smoleńskiego	105 m2	105 m2	11 428,57 zł	12 068,88 zł	Działka zabudowana kilkuletnim budynkiem jednorodzinnym. Dobry stan techniczny. Działka urządzona - podjazdy i taras

11.6. CHARKTERYSTYKA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI Z PRZEDSTAWIENIEM JEJ OCEN W ODNIESIENIU DO PRZYJĘTEJ SKALI CECH RYNKOWYCH

Lp	Cecha rynkowa	Nieruchomość szacowana	Ocena
1	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	ul. Smoleńskiego, w pobliżu węzła autostradowego, sąsiedztwo: zabudowa jednorodzinna, tereny rekreacyjne	1,0
2	Stan techniczny / architektura	Budynek kilkuletni, bez śladów zużycia, do niewielkiego doinwestowania. Atrakcyjna architektura	1,0
3	Powierzchnia budynku	mała na tle rynku	1,0
4	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależność	Budynek wolnostojący. Teren zagospodarowany i ogrodzony. Na działce wiata i taras. Granice działki nie pokrywają się z ogrodzeniem w wielu miejscach tworząc konfliktogenne uwarunkowania.	0,0
5	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	Działka o powierzchni powyżej średniej dla tego typu obiektów jednak z możliwością dalszej zabudowy z uwagi na istniejącą rezerwę terenu. Kształt nieforemny, dostępność z drogi publicznej przez drogę bitumiczną.	1,0

11.7. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚĆ WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ Z PRZEDSTAWIENIEM ICH OCEN W ODNIESIENIU DO PRZYJĘTEJ SKALI CECH RYNKOWYCH

OCENA CECHY LOKALIZACJA / OTOCZENIE, SĄSIEDZTWO.

Ozn.	Data	Jedn. ewid.	Ulica	Pow budynku	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	ocena cechy zagregowanej LOKALIZACJA
A	15.04.2022	Podgórze, obr. 92	Myślenicka	156 m2	Swoszowice, sąsiedztwo: zabudowa jednorodzinna. Utrudniony dostęp komunikacyjny	0,5
C	18.08.2023	Podgórze, obr. 85	Medalionów	116 m2	Góra Libertowska, sąsiedztwo: zabudowa jednorodzinna. Utrudniony dostęp komunikacyjny	0,5
E	04.11.2022	Podgórze, obr. 89	Smoleńskiego	105 m2	W pobliżu w pobliżu Zakopaneki, sąsiedztwo: zabudowa jednorodzinna, tereny rekreacyjne	1,0

OCENA CECHY STAN TECHNICZNY / CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

Ozn.	Data	Jedn. ewid.	Ulica	Pow budynku	Stan techniczny / architektura	ocena cechy zagregowanej STAN TECHNICZNY
A	15.04.2022	Podgórze, obr. 92	Myślenicka	156 m2	stan dobry, budynek kilkunastoletni o ciekawej architekturze	1,0
C	18.08.2023	Podgórze, obr. 85	Medalionów	116 m2	stan techniczny średni, budynek kilkudziesięcioletni, do częściowego wykończenia, typowa architektura	0,0
E	04.11.2022	Podgórze, obr. 89	Smoleńskiego	105 m2	stan dobry, budynek kilkuletni o ciekawej architekturze	1,0

OCENA CECHY POWIERZCHNIA BUDYNKU

Ozn.	Data	Jedn. ewid.	Ulica	Pow dz	Pow. bud	Powierzchnia budynku	ocena cechy POWIERZCHNIA BUDYNKU
A	15.04.2022	Podgórze, obr. 92	Myślenicka	742 m2	156 m2	duża na tle rynku	0,0
C	18.08.2023	Podgórze, obr. 85	Medalionów	1 158 m2	116 m2	mała na tle rynku	1,0
E	04.11.2022	Podgórze, obr. 89	Smoleńskiego	590 m2	105 m2	mała na tle rynku	1,0

OCENA CECHY TYP ZABUDOWY

Ozn.	Data	Jedn. ewid.	Ulica	Pow dz	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	Ocena cechy zagregowanej TYP ZABUDOWY
A	15.04.2022	Podgórze, obr. 92	Myślenicka	742 m2	Wolnostojący. Działka urządzona. Przynależności: brak	0,5
C	18.08.2023	Podgórze, obr. 85	Medalionów	1 158 m2	Wolnostojący. Działka urządzona - mały budynek garażowy, podjazdy i nasadzenia ozdobne	1,0
E	04.11.2022	Podgórze, obr. 89	Smoleńskiego	590 m2	Wolnostojący. Działka urządzona. Przynależności: brak	0,5

11.8. PRZEPROWADZENIE PORÓWNAŃ NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ KOLEJNO Z NIERUCHOMOŚCIAMI WYBRANYMI DO WYCENY I OKREŚLENIE WIELKOŚCI POPRAWEK WYNIKAJĄCYCH Z RÓŻNICY OCEN NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ I NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ. OBLICZENIE SKORYGOWANEJ CENY TRANSAKCYJNEJ KAŻDEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTEJ DO PORÓWNAŃ PRZY UŻYCIU OKREŚLONYCH POPRAWEK.

LP	OKREŚLENIE CECHY	WPLYW CECHY		OCENA CECHY		RÓŻNICA	WPLYW NA CENĘ
		%	zł	A	SZACOWANA		
1	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	20%	174,12 zł	0,5	1,0	0,5	87,06 zł
2	Stan techniczny / architektura	20%	174,12 zł	1,0	1,0	0,0	0,00 zł
3	Powierzchnia budynku	20%	174,12 zł	0,0	1,0	1,0	174,12 zł
4	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	20%	174,12 zł	0,5	0,0	-0,5	-87,06 zł
5	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	20%	174,12 zł	0,5	1,0	0,5	87,06 zł
RAZEM		100%	870,59 zł	-	-	-	261,18 zł
CENA JEDNOSTKOWA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZEJ W TRANSKACJI							11 672,08 zł
WARTOŚĆ DLA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ. NA PODSTAWIE PORÓWNIANIA Z "A"							11 933.25 zł

LP	OKREŚLENIE CECHY	WPŁYW CECHY		OCENA CECHY		RÓŻNICA	WPŁYW NA CENĘ
		%	zł	C	SZACOWANA		
1	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	20%	174,12 zł	0,5	1,0	0,5	87,06 zł
2	Stan techniczny / architektura	20%	174,12 zł	0,0	1,0	1,0	174,12 zł
3	Powierzchnia budynku	20%	174,12 zł	1,0	1,0	0,0	0,00 zł
4	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	20%	174,12 zł	1,0	0,0	-1,0	-174,12 zł
5	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	20%	174,12 zł	1,0	1,0	0,0	0,00 zł
RAZEM		100%	870,59 zł	-	-	-	87,06 zł
CENA JEDNOSTKOWA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZEJ W TRANSAKCJI							11 727,25 zł
WARTOŚĆ DLA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNIANIA Z "C"							11 814,31 zł

PORÓWNANIE Z NIERUCHOMOŚCIĄ "E"

LP	OKREŚLENIE CECHY	WPŁYW CECHY		OCENA CECHY		RÓŻNICA	WPŁYW NA CENĘ
		%	ZŁ	E	SZACOWANA		
1	Lokalizacja / otoczenie, sąsiedztwo, dostęp komunikacyjny	20%	174,12 zł	1,0	1,0	0,0	0,00 zł
2	Stan techniczny / architektura	20%	174,12 zł	1,0	1,0	0,0	0,00 zł
3	Powierzchnia budynku	20%	174,12 zł	1,0	1,0	0,0	0,00 zł
4	Typ i sposób zabudowy, zagospodarowanie, przynależności	20%	174,12 zł	0,5	0,0	-0,5	-87,06 zł
5	Powierzchnia i funkcja gruntu / Kształt	20%	174,12 zł	0,0	1,0	1,0	174,12 zł
RAZEM		100%	870,59 zł	-	-	-	87,06 zł
CENA JEDNOSTKOWA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZEJ W TRANSAKCJI							12 068,88 zł
WARTOŚĆ DLA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNAŃ Z "E"							12 155,94 zł

11.9. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI JAKO ŚREDNIEJ ARYTMETYCZNEJ Z CEN TRANSAKCYJNYCH SKORYGOWANYCH, UZYSKANYCH Z PORÓWNAŃ W POSZCZEGÓLNYCH PARACH.

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

WARTOŚĆ 1m2 NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNAŃ Z "A"	11 933,25 zł
WARTOŚĆ 1m2 NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNAŃ Z "C"	11 814,31 zł
WARTOŚĆ 1m2 NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ, NA PODSTAWIE PORÓWNAŃ Z "E"	12 155,94 zł
WARTOŚĆ 1m2 NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ	11 967,84 zł

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

WARTOŚĆ JEDNOSTKOWA	11 967,84 zł
POW. SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI	115 m2
WARTOŚĆ RYNKOWA	1 376 301 zł
WYNIK po zaokrągleniu	1 380 000 zł

11.11. WARTOŚĆ POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI.

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

Na podstawie analiz aktów notarialnych dotyczących sprzedanych nieruchomości gruntowych, o przeznaczeniu mieszanym (pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obszarem wyłączonym z zabudowy) na obszarze jednostki ewidencyjnej Podgórze, przyjęto średnią cenę 1m2 gruntu pod zabudowę jednorodzinną na poziomie **400zł/m2**, na dzień wykonania opinii.

Działka nr 84/7 o pow. 11a30m2 ma zatem wartość (1130m2 x 400zł) 452.200zł

W zaokrągleniu: **450.000zł**

A zatem:

Wartość szacowanego budynku z wyłączeniem udziału w gruncie wynosi: 930.000zł

Wartość składnika gruntowego wynosi: 450.000zł

12. Wnioski i wynik wyceny.

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 porównywalnych. Dla szacowanej nieruchomości wykreowano lokalny rynek nieruchomości, przeanalizowano i przyjęto główne atrybuty rynkowe kształtujące ceny na tym rynku oraz przeprowadzono szczegółową analizę poprawek z tytułu różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomościami porównawczymi a nieruchomością szacowaną.

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

A zatem:

**Wartość rynkowa prawa własności działki nr 84/7 o powierzchni
11a30m2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym, przy
ul. Jerzego Smoleńskiego 69, wynosi:**

1.380.000 zł

Słownie: jeden milion trzysta osiemdziesiąt tysięcy złotych

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 18 grudzień 2023 roku.