

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową udziału 2/3 w nieruchomości objętej KW Nr KR1P/00018878/9, stanowiącej działkę nr 458/3 o pow. 6a83m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr 52 przy ul. Narvik w Krakowie

Cel: określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber- Kiełkowicz (sygn. akt. KM 14/12).



Autor operatu:

Piotr Krochmal

Rzeczoznawca majątkowy

Analityk rynku nieruchomości www.MRN.pl



Kraków, dnia 20 listopad 2017 r.

RAPORT Z WYCENY

- Określenie nieruchomości:** Nieruchomość stanowiąca działkę nr 458/3 o powierzchni 0,0683ha objęta jest księgą wieczystą nr KR1P/00018878/9 zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 52 przy ul. Narvik, obręb 68, jedn. ewid. Podgórze w Krakowie.
- Cel wyceny:** Określenie wartości udziału 2/3 w nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber- Kiełkowicz (sygn. akt. KM 14/12).
- Rodzaj nieruchomości:** Działka nr 458/3 o pow. 0,0683ha, zabudowana jednorodzinny budynkiem mieszkalnym nr 52, przy ul. Narvik. Budynek w zabudowie wolnostojącej, parterowy, z poddaszem użytkowym i poziomem suterren.
- Rodzaj wartości:** Wartość rynkowa nieruchomości jako przedmiot prawa własności.

Wartość udziału 2/3 w nieruchomości objętej KW Nr KR1P/00018878/9, stanowiącej działkę nr 458/3 o powierzchni 0,0683ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 52 przy ul. Narvik w Krakowie wynosi:

298.300 zł

(słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta złotych)

- Data określenia wartości:** 20.11.2017 r.
- Data sporządzenia operatu:** 20.11.2017 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 PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.	5
7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.	9
8. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	9
9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	16
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	16
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	19
12. ZESTAWIENIE KOŃCOWE WYCENY I UZASADNIENIE.....	24

Klauzule i ustalenia dodatkowe

1. Rzeczoznawca nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności za czynniki ekonomiczne lub fizyczne, które mogłyby wpływać na nin. opinię, powstające po dacie tejże opinii oraz ukryte lub niewidoczne stany nieruchomości, podłoża lub struktur, które czynią ją bardziej lub mniej wartościową.
2. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
3. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia wpisów w dziale IV Księgi Wieczystej.
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.
6. 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 nieruchomości objęta Księgą Wieczystą KW Nr KR1P/00018878/9 stanowiąca działkę nr 458/3 o pow. 0,0683ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny nr 52 przy ul. Narvik, obr 68 jednostka ewidencyjna Podgórze w Krakowie

2. Zakres opracowania.

Zakres wyceny w odniesieniu do nieruchomości obj. KR1P/00018878/9

obejmuje:

- prawo własności działki ewidencyjnej nr **458/3** o pow. **0,0683ha** wraz z prawem własności składników budowlanych i roślinnych na w/w. działce, w szczególności budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 52 przy ul. Narvik, obr. 68 jedn. ewid Podgórze w Krakowie

wg stanu na dzień wizji lokalnej.

Działka nr 458/3 powstała z parceli gruntowej nr 730/80 wpisanej nadal w Księdze Wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Poprzedni (wpisany nadal w KW) adres nieruchomości to ul. Fortowa 47.

Wykaz synchronizacyjny znajduje się w załącznikach do niniejszego operatu.

3. Cel opracowania.

Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 2/3 w nieruchomości, dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber- Kielkowicz (sygn. akt. KM 14/12).

4. Podstawa opracowania.

4.1. PODSTAWA FORMALNA.

1. Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber- Kielkowicz z dnia 22.09.2017r, sygn. akt. **KM 14/12**

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. Ewę Czuber- Kiełkowicz z dnia 22.09.2017r, sygn. akt. KM 14/12
2. Oględziny nieruchomości szacowanej przeprowadzone przez biegłego w obecności komornika.
3. Badanie księgi wieczystej Nr KR1P/00018878/9 w dniu 02.11.2017r.
4. Wypis ze Zbioru Bazy Danych EGiB z dnia 02.11.2017r.
5. Kopia mapy ewidencyjnej stan na dzień 02.11.2017r.
6. Wykaz synchronizacyjny dla szacowanej działki z dnia 01.08.2008r.
7. Badanie stanu planistycznego dla przedmiotowej nieruchomości.
8. Dokumentacja fotograficzna.
9. Mapy ze stron internetowych <http://www.geoportal.gov.pl/> przedstawiające położenie wycenianej nieruchomości.
10. Baza danych i analizy Instytutu Analiz – Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl.
11. 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.
12. Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej.
13. Informacje branżowe dostępne w Internecie.

5. Daty dotyczące wyceny.

- | | |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. Data sporządzenia operatu: | 20.11.2017 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 20.11.2017 r. |
| 3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 03.11.2017 r. |
| 4. Data dokonania oględzin: | 03.11.2017 r. |
| 5. Data stanu prawnego przedmiotu wyceny: | 02.11.2017 r. |

6. Stan prawny nieruchomości.**6.1. STAN WG KSIĘGI WIECZYSTEJ.**

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KR1P/00018878/9 prowadzoną Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze W Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Nieruchomość gruntowa**Dział I O: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”**

Działki ewidencyjne	
Lp. 1.	---
Numer działki	730/80
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW XXV BOREK FAŁĘCKI
Ulica	FORTOWA
Sposób korzystania	ZABUDOWANA
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00018034 / , 0,0680 HA

Obszar całej nieruchomości	0,0680 HA
----------------------------	------------------

Komentarz do migracji	
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	DZIAŁKA ZABUDOWANA DOMEM MUROWANYM JEDNORODZINNYM PRZY UL. FORTOWEJ NR 47 WIDNIEJE WPIS: LKAT. 730/80
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1

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

Brak Wpisów

Dział II: „WŁASNOŚĆ”

Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /3
	Lp. 2.	4	1 /3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PIOTR ZBIGNIEW PALICKI, ZYGMUNT, JANINA, 57092702651		
Lp. 2.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /3
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		
JAN LUDWIK PALICKI, ZYGMUNT, JANINA			

Dział III: „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	REP.C. / USKA / 8620 / 17 - 2017-06-30, 11:00:54
2.	REP.C. / KOMO / 80572 / 17 - 2017-06-06, 16:21:08
2. 1	DZ. KW. / KR1P / 56465 / 17 / 1 - 2017-06-07, 09:41:15 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3.	DZ. KW. / KR1P / 65238 / 17 / 1 - 2017-07-05, 11:07:36 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

p. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		3
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI (SYGN.AKT KM 14/12) PROWADZONEGO NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: SĄDU OKRĘGOWEGO Z DNIA 01-09-2011R. SYGN.AKT I C 56/11, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI : PIOTR PALICKI Z WNIOSKU WIERZycIELA JAN PALICKI.		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 2		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	JAN PALICKI	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI POSTĘPOWANIA O SYGNATURZE AKT KM 714/14 PROWADZONEGO Z WNIOSKU WIERZycIELA: ANIMAR SP. Z O.O. SP.K. W GDAŃSKU PRZECIWKO PIOTROWI PALICKIEMU NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA - ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE Z DNIA 10.01.2014 R., SYGN. AKT V GC 716/12/S		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 2		
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		6
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI (SYGN.AKT KM 14/12) PROWADZONEGO NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE Z DNIA 01-09-2011 R., SYGN. AKT I C 56/11, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI PIOTROWI PALICKIEMU Z WNIOSKU WIERZycIELA JANA PALICKIEGO.		
Przedmiot wykonywania	DOTYCZY UDZIAŁU NR 4		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	JAN PALICKI	

Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4		7
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PRZECIWKO PIOTROWI PALICKIEMU PROWADZONEGO W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA - ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE Z DNIA 07-09-2012 R. W SPRAWIE V GNC 5816/12/S (SYGN. AKT POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 242/13)		
Przedmiot wykonywania	DOTYCZY UDZIAŁU NR 2 I 4		
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5		9
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W 1/3 CZĘŚCI POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO O SYGN. AKT KM 714/14 Z WNIOSKU NIŻEJ WYMIENIONEGO WIERZYCIELA :		
Przedmiot wykonywania	DOTYCZY UDZIAŁU NR 4		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	ANIMAR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, GDAŃSK, 0000380000, 192733759	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6		10
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI NA RZECZ NIŻEJ OPISANEGO PODMIOTU:		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 2 W WYSOKOŚCI 1/3 CZĘŚCI I UDZIAŁ NR 4 W WYSOKOŚCI 1/3 CZĘŚCI		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	GMINA MIEJSKA KRAKÓW, KRAKÓW	

Dział IV: „HIPOTEKA”

Numer hipoteki (roszczenia)	4		8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	15942,70 (PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY DZIEWIĘCSET CZTERDZIEŚCI DWA 70/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
	Lp. 2.	4	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY PROCESU, POWIĘKSZONE O KWOTĘ NIEPRZEKRACZAJĄCĄ 50% ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI ZGODNIE Z ART.110 (1) USTAWY Z DNIA 6.07.1982R. O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE, WYROK SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA-ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE Z DNIA 10 STYCZNIA 2014 ROKU SYGN. AKT V GC 716/12/S
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	"ANIMAR" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, GDAŃSK, 192733759	

6.2. STAN PRAWNY WG WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW

Województwo:		Małopolskie		
Powiat:		M. Kraków		
Miejscowość		Kraków		
Jednostka ewidencyjna:		Podgórze		
Obręb ewidencyjny:		68		
Właściciel:		Udział 2/3: Palicki Piotr, rodzice Zygmunt, Janina Udział 1/3: Palicki Jan, rodzice Zygmunt, Janina		
nr działki	pow. działki	Opis użytku	Położenie	nr KW
458/3	0,0683 ha	Tereny mieszkaniowe	Ul. Narvik 52	KR1P/00018878/9

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



7. Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Przedmiotowa działka nr 458/3 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 458/3



Lokalizacja: Przedmiotowa nieruchomość położona jest w przy ul. Narvik 52 obręb 68 Podgórze w Krakowie

Charakterystyka: działka nr 458/3 o kształcie foremnym, zbliżonym do prostokąta, posiada dostęp do drogi poprzez działkę 458/2 która jest własnością Gminy Kraków.

Na działce położony jest budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący o nadanym numerze 52.

Sąsiedztwo i otoczenie:

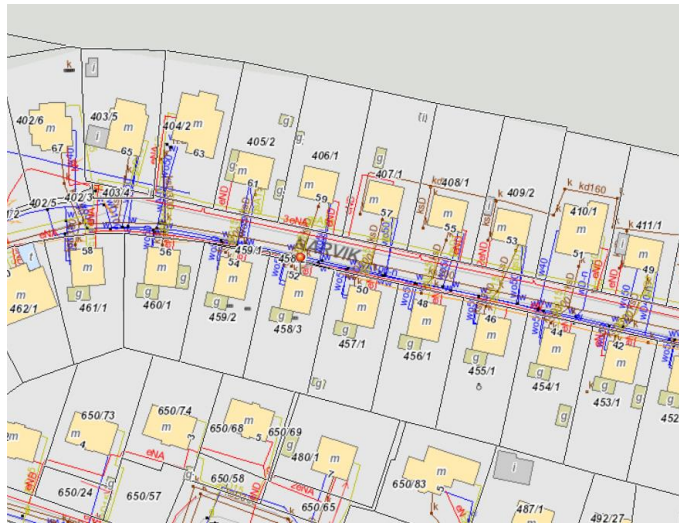
- Bezpośrednio w sąsiedztwie działki prywatne zabudowane domami jednorodzinnymi
- Tereny zielone

Dojazd i dostęp komunikacyjny:

- dojazd do nieruchomości drogą gminą o nawierzchni asfaltowej (ul. Narvik) przez działkę nr 458/2 która jest własnością Gminy Kraków.
- Komunikacja zbiorowa opiera się na liniach autobusowych MPK biegnących ul. Doktora Judyma i ul. Zakopiańską

Uzbrojenie:

- Sieć energetyczna; Sieć wodociągowa; Sieć gazowa; Sieć kanalizacyjna



Zagospodarowanie nieruchomości:

- Budynek mieszkalny o nadanym numerze porządkowym 52 przy ul. Narvik
- ogrodzenie: siatka stalowa na słupkach stalowych
- działka porośnięta trawą, przy budynku wykonano dojazd utwardzony
- do budynku dobudowany jest garaż nad którym znajduje się taras
- nieliczne nasadzenia ozdobne, drzewa i krzewy



8.2. BUDYNEK MIESZKALNY POSADOWIONY NA DZIAŁCE NR 458/3



Charakterystyka ogólna budynku:

Budynek mieszkalny w świetle ogólnych oględzin z lat 50-tych ubiegłego wieku, wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym oraz poziomem suteryn. Ściany murowane z cegły, dach dwuspadowy, kryty dachówką. Budynek nieocieplony, z elewacją. Stolarka okienna PCV. Drzwi wejściowe drewniane, wewnętrzne drewniane pełne

Instalacje:

- elektryczna;
- gazowa
- wodociągowa;
- kanalizacyjna

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

Poziom suteren

Poziom składający się z 5 pomieszczeń o wys. ok. 2,05m

Wykończenie:

Posadzka wylewka betonowa, częściowo wyłożona linoleum

Drzwi wewnętrzne pełne

Okna: PCV okratowane, małe typu lufcik.

Kaloryfery: żeliwne

Pomieszczenie garażu: posadzka lastriko, okno PCV okratowane typu lufcik, kaloryfer rurowy starego typu, brama wjazdowa aluminiowa.



Poziom parteru

poziom parteru składa się z klatki schodowej, przedpokoju, łazienki, kuchni oraz dwóch pokoi

Przedpokój: posadzka parkiet, ściany wytapetowane, kaloryfer żeliwny żeberkowy, Okno PCV

Klatka schodowa: schody lastriko, pochwyt pokryty lastriko.

Łazienka: pomieszczenie jasne z oknem PCV, posadzka terakota, ściany flizy + malowanie, sufit malowany.

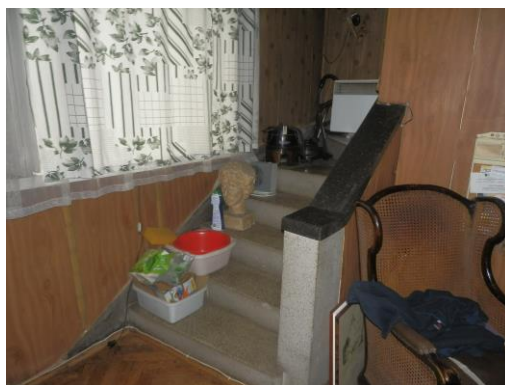
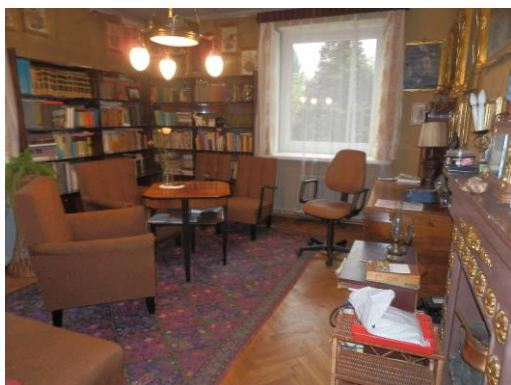
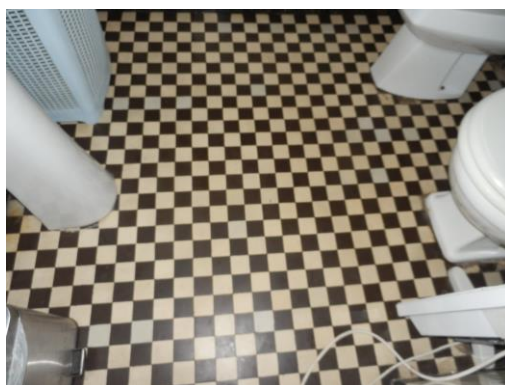
W pomieszczeniu znajduje się obudowana wanna, bidet i wc

Kuchnia : pomieszczenie jasne z oknem PCV, posadzka linoleum, ściany flizy + malowanie, sufit malowany
drzwi wejściowe pełne drewniane

Pokój z wyjściem na taras: okno balkonowe PCV z wyjściem na taras + drugie zwykłe PCV, ściany wytapetowane, sufit malowany posadzka parkiet, kaloryfer żeberkowy żeliwny, drzwi drewniane pełne

Taras: pomieszczenie znajduje się nad garażem. Posadzka płytki gresowe, poręcz murowana pełna

Pokój: okno PCV, ściany wytapetowane, posadzka parkiet, kaloryfer żeberkowy żeliwny, sufit malowany, drzwi drewniane pełne





Poziom poddasza użytkowego:

Poziom poddasza użytkowego składa się z przedpokoju i dwóch pokoi
Przedpokój z klatką schodową: posadzka i schody lastriko, ściany wytapetowane
Pokój: posadzka parkiet, ściany wytapetowane, kaloryfer żeliwny żeberkowy, Okno PCV, sufit malowany
Pokój: posadzka parkiet, ściany wytapetowane, kaloryfer żeliwny żeberkowy, Okno PCV, sufit malowany





Standard użytkowy i stan techniczny:

Budynek zamieszkały, wykorzystywany w części parteru i poddasza na pomieszczenia mieszkalne, w pozostałej części znajdują się pomieszczenia użytkowe; budynek - w świetle ogólnych oględzin - w stanie technicznym do remontu. Na budynku nie prowadzi się właściwej gospodarki remontowej. W ostatnich latach wymieniono piony kominowe i omurowano kominy a także wymieniono okna z drewnianych na PCV. Najpilniejsze roboty należy wykonać w kondygnacji suterren polegające na osuszeniu i zaizolowaniu ścian. Na kondygnacji parteru i poddasza konieczne głównie prace polegające na odświeżeniu pomieszczeń. Standard pomieszczeń przeciętny.

Program użytkowy i zestawienie powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego :

Pomieszczenie	Powierzchnia w m2	Powierzchnia netto w m2
Sutereny		
Garaż	18,2	---
Kotłownia	19,1	---
Pom. gospodarcze	18,8	---
Korytarz	11,3	---
Pom. gospodarcze	8,1	---
Pom. gospodarcze	6,0	---
Komunikacja	6,2	---
Razem sutereny	87,7	---
Parter		
Wiatrołap	3,0	3,0
Hall	11,1	11,1
Pokój	19,2	19,2
Pokój	18,9	18,9
Kuchnia	8,1	8,1
Łazienka	3,5	3,5
Komunikacja	1,0	---
Razem parter	64,8	63,8
Poddasze		
Hall	6,5	6,5
Pokój	20,3	20,3
Pokój	20,0	20,0
Komunikacja	3,8	---
Razem poddasze	50,6	46,8
ŁĄCZNIE	203,1	110,6 m2

Do obliczeń przyjęto powierzchnię parteru i poddasza. Poziom suterren ujęto jako przynależność.

9. Przedstawienie sposobu wyceny.

9.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY Z UZASADNIENIEM.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano **podjęcie 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 wycenianej.

Liczba transakcji nieruchomości podobnych jest wystarczająca dla zastosowania podejścia porównawczego, 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:

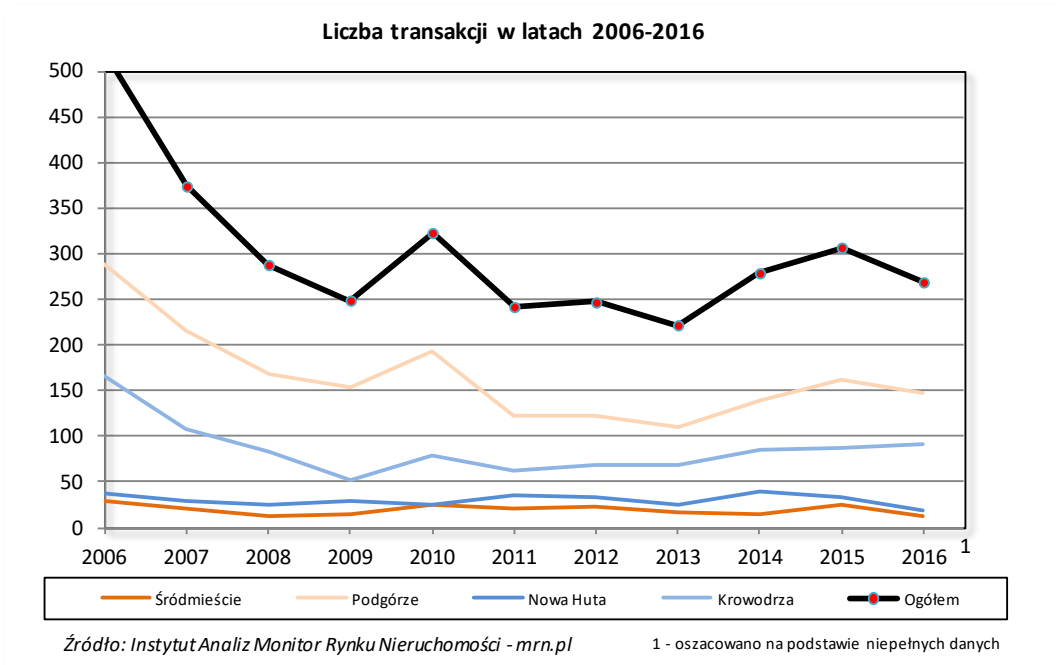
Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz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

10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

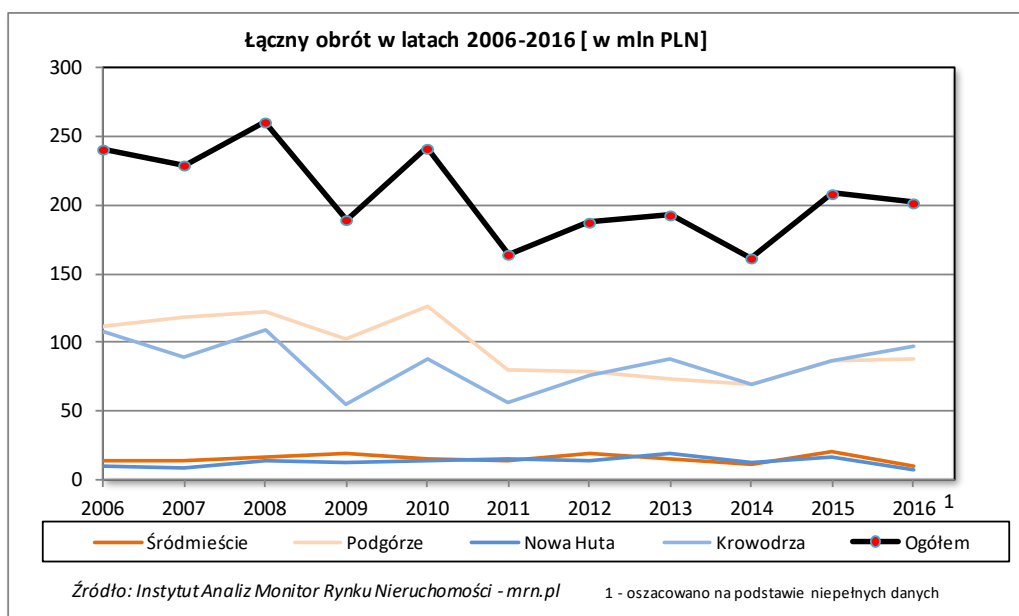
Domy jednorodzinne w Krakowie

[analiza Władysława Egnera z Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl](#)

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

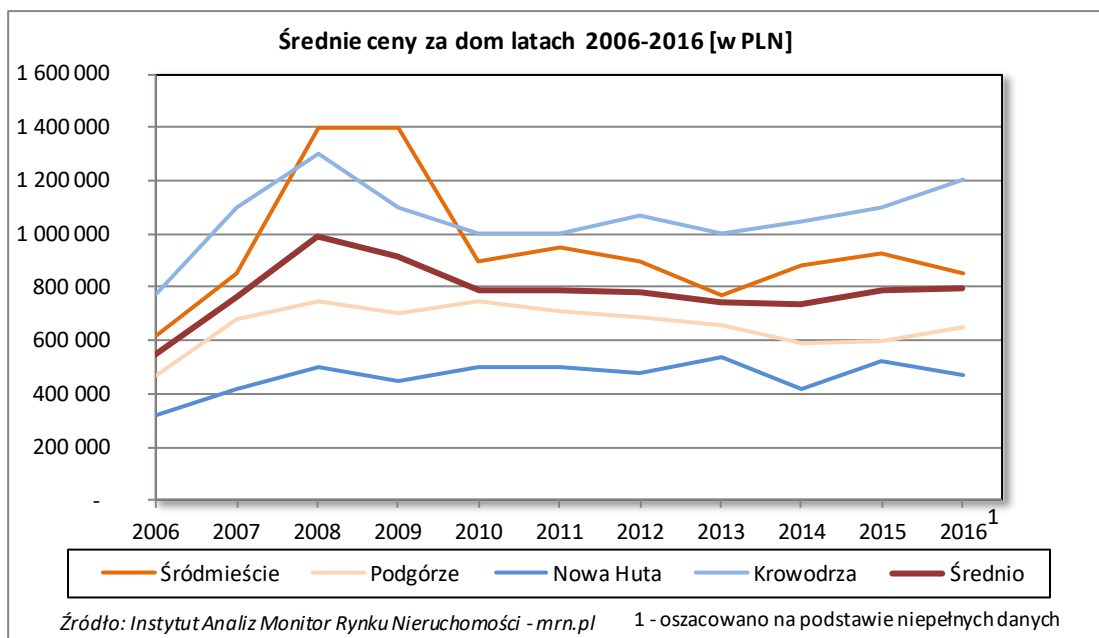


Zanotowano również niewielkie obniżenie się łącznego obrotu. Trend zniżkowy w roku ubiegłym odzwierciedla ogólny trend z ostatnich dziesięciu lat. Tradycyjnie konkurencją dla rynku domów jednorodzinnych w Krakowie stanowi rynek podkrakowskich Gmin, ze znacznie bogatszą ofertą, zwłaszcza domów tanich.

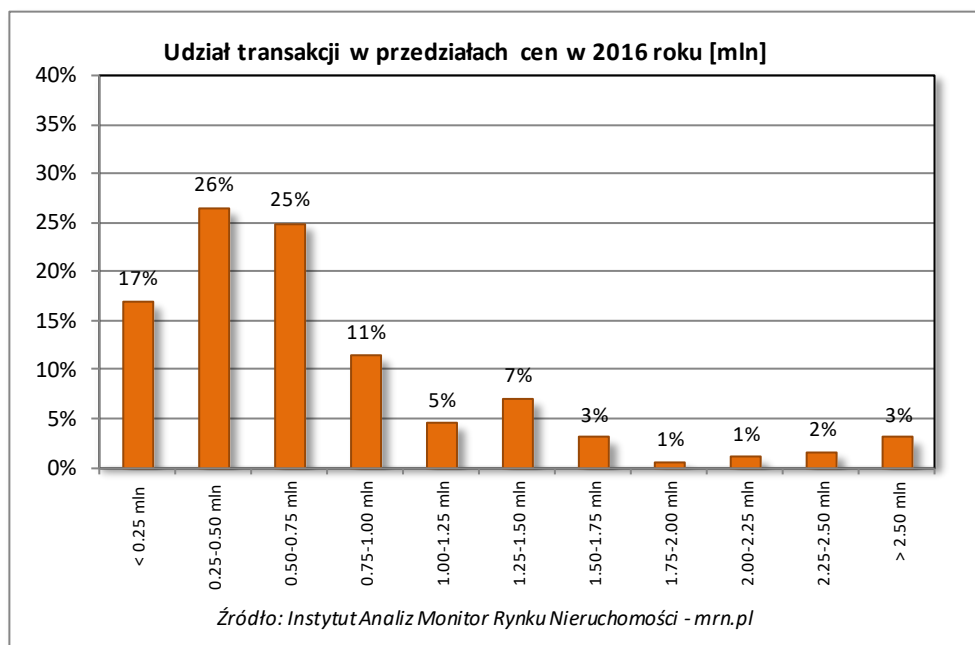


Średnie ceny w zasadzie pozostają na niezmiennym poziomie w stosunku do roku 2015. Przeciętnie w Krakowie za dom trzeba zapłacić ok. 800 tys. zł.

W poszczególnych dzielnicach zanotowano pewne zmiany. W najdroższej dzielnicy (Krowodrza) zanotowano wzrost średniej ceny do 1.2 mln zł. Podobny trend zaobserwowano w Podgórzu, gdzie za dom trzeba zapłacić średnio 650 tys. zł. W pozostałych dwóch dzielnicach odnotowano spadek. W Śródmieściu średnia cena wyniosła 850 tys. zł, a w Nowej Hucie 470 tys. zł.



W roku 2016 najwięcej transakcji (ponad 50%) zawarto domami z cenami w przedziale 250 tys. – 750 tys. zł. Obserwuje się wyodrębnienie rynku domów drogiej w przedziale cenowym 1.25-1.5 mln zł, położonych w prestiżowych lokalizacjach. Wyraźną barierę cenową stanowi kwota 1.75 mln zł.



Wnioski:

Na wtórnym rynku domów jednorodzinnych w Krakowie, rok 2016 był kolejnym rokiem stabilizacji. Zaobserwowano niewielkie wahania liczby transakcji, łącznego obrotu – jednak nie stanowią one przełomu. Jest to rynek o ograniczonej podaży i wyraźnie zarysowującej się barierze popytu. Domy drogie nie znajdują wielu nabywców. Konkurencję stanowi rynek podkrakowskich Gmin, ze znacznie bogatszą ofertą domów, zwłaszcza w akceptowalnym dla nabywców przedziale cenowym. W 2017 roku, na bazie dotychczasowych transakcji, nadal nie widać wyraźnych tendencji cenowych w obszarze budownictwa jednorodzinnego.

Badano transakcje nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinnymi, jakie miały miejsce na terenie dzielnicy Podgórze w obrębie w którym znajduje się nieruchomość i w obrębach sąsiednich, tak aby zdefiniowany obszar odpowiadał położeniu nieruchomości. Okres badania z uwagi na dość umiarkowaną aktywność rozszerzono do początku 2016r. od daty wyceny licząc wstecz. Stwierdzono blisko 50 transakcji, przy czym odrzucono transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi, aporty, transakcje sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny, transakcje budynkami w trakcie budowy oraz transakcje budynkami wybudowanymi w latach 80-tych 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 netto (bez przynależności).

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

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 będące przedmiotem prawa własności, zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o pow. użytkowej netto do 170m²

b) obszar rynku:

obręb 68 i obręby sąsiednie Podgórze

c) okres badania cen:

ostatnie lata 2016 - 2017;

d) wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego:

1m² powierzchni użytkowej netto budynku jednorodzinnego

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

Data transakcji	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Ulica	Cena	Pow. uż.	Cena 1 m ² pu	Pow działki	Opis skrócony
2016-05-09	Podgórze	44	Niecała	730 000 zł	170,0 m ²	4 294,12 zł	565 m ²	Budynek mieszkalny wolnostojący, przedwojenny; po modernizacji kilkanaście lat temu; obecnie do niewielkiego remontu; Przynależności: użytkowe sutereny i garaż. Działka urządzona.
2016-02-05	Podgórze	67	Białostocka	160 000 zł	81,0 m ²	1 975,31 zł	229 m ²	Budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, z lat 60-tych; Stan techniczny: do generalnego remontu. Przynależności: poddasze nieużytkowe oraz piwnice. Działka urządzona.
2016-11-09	Podgórze	68	Kopernickiego	550 000 zł	122,0 m ²	4 508,20 zł	249 m ²	Budynek mieszkalny w zabudowie przyległej, z lat 70-tych; Stan techniczny: do remontu; Przynależności: garaż w zabudowie przyległej, dwustanowiskowy.
2016-02-25	Podgórze	68	Siostry Zimmer	510 000 zł	115,0 m ²	4 434,78 zł	325 m ²	Budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej z lat 70-tych; Stan techniczny: średni; Przynależności: wbudowany garaż i pomieszczenia gospodarcze przyziemia. Działka urządzona.
2017-04-05	Podgórze	67	Kustronia	500 000 zł	150,0 m ²	3 333,33 zł	448 m ²	Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej; z lat 70-tych; Stan techniczny - do remontu. Przynależności: przyziemie gospodarcze i przybudówka garażowa.
2017-02-21	Podgórze	67	Armii Kraków	450 000 zł	130,0 m ²	3 461,54 zł	487 m ²	Budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, z lat 70-tych; Stan techniczny: do remontu. Przynależności: przyziemie użytkowe, garaż, taras. Działka urządzona.
2016-03-15	Podgórze	90	Myślenicka	407 000 zł	92,4 m ²	4 404,76 zł	317 m ²	Budynek mieszkalny w zabudowie przyległej, z lat 60-tych; Stan techniczny: bardzo dobry; po generalnym remoncie i rozbudowie. Przynależności: garaż wolnostojący, dwustanowiskowy, altana ogrodowa. Działka urządzona z elementami małej architektury i nasadzeniami ozdobnymi.
2016-08-16	Podgórze	88	Druskiennicka	320 000 zł	127,5 m ²	2 509,80 zł	636 m ²	Budynek mieszkalny wolnostojący; z lat 70-tych; Stan techniczny: po częściowym remoncie i ociepleniu kilka lat temu; Przynależności: użytkowe sutereny i wolnostojące drewniane szopy gospodarcze. Działka urządzona.
2016-10-19	Podgórze	67	Białostocka	200 000 zł	81,0 m ²	2 469,14 zł	229 m ²	Budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, z lat 60-tych; Stan techniczny: do generalnego remontu. Przynależności: poddasze nieużytkowe oraz piwnice. Działka urządzona.
2016-08-11	Podgórze	69	Warowna	115 000 zł	61,5 m ²	1 869,92 zł	114 m ²	Budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej; z lat 60-tych; Stan techniczny: do generalnego remontu; Przynależności: brak. Działka nie urządzona.
2017-02-15	Podgórze	43	Zdunów	615 000 zł	150,2 m ²	4 094,54 zł	378 m ²	Budynek mieszkalny w zabudowie przyległej, z lat 50-tych; Stan techniczny: po generalnym remoncie i modernizacji kilkanaście lat temu; Przynależności: brak. Działka urządzona.

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 mieszkań w analizowanym okresie nie zmieniały się.

Przyjęto trend cenowy 0%.

11.4 OKREŚLENIE CENY ŚREDNIEJ I ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.

cena minimalna 1m2 (Cmin)	1 869,92 zł
cena maksymalna 1 m2 (Cmax)	4 508,20 zł
przedział cen (dc)	2 638,28 zł
cena średnia (Cśr)	3 395,95 zł
odchylenie standardowe	1 030,93 zł
współczynnik korygujący Vmin (Cmin/Cśr)	0,5506
współczynnik korygujący Vmax (Cmax/Cśr)	1,3275

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:

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	20%	528 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	przestarzała architektura, stan do generalnego remontu, standard niski		
2.	Wielkość działki	najlepsza	1,00	ponad 6 a	20%	528 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	do 3 a		
3.	Położenie	najlepsza	1,00	tereny w pobliżu dróg wylotowych z Krakowa	25%	660 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	Na ładnych widokowo zboczach w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych	5%	132 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	uciażliwe drogi, uciażliwa zabudowa usługowa		
5.	Zagospodarowanie i przynależności	najlepsza	1,00	Przyziemia z pom. gospodarczymi lub bud. gospodarcze wolnostojące. Działka urządzona.	20%	528 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	Brak przynależności. Działka nieurzządzona.		
6.	Powierzchnia użytkowa	najlepsza	1,00	do 100 m2	10%	264 zł
		dobra	0,75			
		średnia	0,50			
		słaba	0,25			
		najgorsza	0,00	Ponad 150 m2		
				Łącznie	100%	2 638 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	0,1101	0,1490	0,1878	0,2267	0,2655
Wielkość działki	0,1101	0,1490	0,1878	0,2267	0,2655
Położenie	0,1377	0,1862	0,2348	0,2833	0,3319
Otoczenie	0,0275	0,0372	0,0470	0,0567	0,0664
Zagospodarowanie i przynależności	0,1101	0,1490	0,1878	0,2267	0,2655
Powierzchnia użytkowa	0,0551	0,0745	0,0939	0,1133	0,1328

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 do remontu; standard przeciętny; zabudowa wolnostojąca o przestarzałej architekturze.	0,25
2	Wielkość działki	683m2, teren płaski, działka urządzona	1,00
3	Położenie	Zorganizowane osiedla domów jednorodzinnych przy drodze gminnej, w pobliżu drogi wylotowej z Krakowa	1,00
4	Otoczenie	Intensywna zabudowa jednorodzinna. Brak uciążliwości. Wokół osiedle domów jednorodzinnych	1,00
5	Zagospodarowanie i przynależności	Suteryny użytkowo - gospodarcze. Działka urządzona.	1,00
6	Powierzchnia użytkowa	110,6 m2	0,75

11.7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI WG STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO.

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	20%	0,1101	0,2655	0,1490
2	Wielkość działki	20%	0,1101	0,2655	0,2655
3	Położenie	25%	0,1377	0,3319	0,3319
4	Otoczenie	5%	0,0275	0,0664	0,0664
5	Zagospodarowanie i przynależności	20%	0,1101	0,2655	0,2655
6	Powierzchnia użytkowa	10%	0,0551	0,1328	0,1133
Razem		100%	0,5506	1,3275	
Łączny współczynnik korygujący					1,1916
Cena średnia 1m2 nieruchomości					3 395,95 zł
Skorygowana wartość rynkowa 1m2 nieruchomości					4 046,50 zł
Powierzchnia użytkowa szacowanej nieruchomości					110,60 m2
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej: $W = w \text{ [zł/m}^2] * P \text{ [m}^2]$					447 543 zł
Wartość rynkowa nieruchomości (po zaokrągleniu):					447 500 zł

12. Zestawienie końcowe wyceny i uzasadnienie.

Wartość nieruchomości (w zaokrągleniu):	447.500 zł
Wartość udziału 2/3 w nieruchomości (w zaokrągleniu):	298.300 zł

Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości oszacowano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, po analizie cen sprzedaży podobnych domów jednorodzinnych. Wartość oszacowana mieści się w przedziale cen rynkowych uzyskanych za nieruchomości podobne. Rzeczoznawca stwierdza, że wartość oszacowana podejściem porównawczym odpowiada jej aktualnej wartości rynkowej.

A zatem:

Wartość udziału 2/3 w nieruchomości objętej KW Nr KR1P/00018878/9, stanowiącej działkę nr 458/3 o powierzchni 0,0683ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 52 przy ul. Narvik w Krakowie wynosi:

298.300 zł

(słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta złotych)

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 20 listopada 2017 roku.