

WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

tel/fax (33) 877-52-31

(601) 87-09-08

wycena@data.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

Określenie wartości rynkowej nieruchomości
położonej w Modlnicy, gmina Wielka Wieś
powiat krakowski, województwo małopolskie
Adres: Modlnica, ul. Częstochowska 166
Działki nr ew. 86/1, 86/2 Obręb 0006 Modlnica



Autor operatu:
Sobczak – Mędrała Marta
Rzeczoznawca Majątkowy nr upr. 3308

Zawoja, 5 grudzień 2020 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa zabudowana położona w Obrębie 0006 Modlnica, gmina Wielka Wieś, powiat krakowski, województwo małopolskie.

Adres: Modlnica, ul. Częstochowska 166

Przedmiotem wyceny są:

- Działka nr ew. 86/1 Obręb 0006 Modlnica o powierzchni 0,34 ha tj. 3400 m²,
- Działka nr ew. 86/2 Obręb 0006 Modlnica o powierzchni 0,05 ha tj. 500 m²,
- Budynek mieszkalno - usługowy (niegdyś komora celna austriacka) o powierzchni użytkowej 323,66 m² (pomiar z natury) zlokalizowana na działce nr ew. 86/1
- Budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 41,57 m² (pomiar z natury) zlokalizowana na działce nr ew. 86/1

KW KR1P/00145917/4 (działka nr ew. 86/1), KR1P/00250008/8 (działka nr ew. 86/2) prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny: wartość rynkowa prawa własności nieruchomości według stanu na dzień wizji lokalnej.

Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

Stan prawny.

KW KR1P/00145917/4 (działka nr ew. 86/1), KR1P/00250008/8 (działka nr ew. 86/2) prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

OSZACOWANA WARTOŚĆ

Wartość rynkowa nieruchomości:

2.908.000,00 zł

słownie: dwa miliony dziewięćset osiem tysięcy złotych.

w tym wartość gruntu:

1.112.000,00 zł

Słownie: jeden milion sto dwanaście tysięcy złotych.

SPIS TREŚCI:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
I . CZĘŚĆ OGÓLNA	4
1. Zleceniodawca.....	4
2.Przedmiot i zakres wyceny.....	4
3. Cel wyceny.	4
4. Stan prawny.	4
5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.	7
6. Źródła informacji	8
7. Metoda wyceny	8
8. Daty istotne dla wyceny.	9
II . OPIS NIERUCHOMOŚCI	9
1. Dane ogólne.....	9
2. Opis obiektów budowlanych.....	12
III. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.	14
1. Analiza rynku.	14
2. Opis obiektów przyjętych do porównania.	14
3. Ustalenie wartości cech różnicujących.	16
IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI.	20
1. Analiza rynku nieruchomości.....	20
2. Zakres kwotowy cech różnicujących.	21
3. Wycena działek nr ew. 86/1, 86/2.....	23
4. Analiza wyników i wnioski.....	25
V. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.	25

I. CZĘŚĆ OGÓLNA .

1. Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Obrębie 0006 Modlnica, gmina Wielka Wieś, powiat krakowski, województwo małopolskie.

Adres: Modlnica, ul. Częstochowska 166

Przedmiotem wyceny są:

- Działka nr ew. 86/1 Obręb 0006 Modlnica o powierzchni 0,34 ha tj. 3400 m²,
- Działka nr ew. 86/2 Obręb 0006 Modlnica o powierzchni 0,05 ha tj. 500 m²,
- Budynek mieszkalno - usługowy (niegdyś komora celna austriacka) o powierzchni użytkowej 323,66 m² (pomiar z natury) zlokalizowana na działce nr ew. 86/1
- Budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 41,57 m² (pomiar z natury) zlokalizowana na działce nr ew. 86/1

KW KR1P/00145917/4 (działka nr ew. 86/1), KR1P/00250008/8 (działka nr ew. 86/2) prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny: wartość rynkowa prawa własności nieruchomości według stanu na dzień wizji lokalnej.

3. Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

4. Stan prawny.

Właściciel nieruchomości: Marian Nabagło

KW KR1P/00145917/4 (działka nr ew. 86/1), KR1P/00250008/8 (działka nr ew. 86/2) prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księgi wieczyste badano 05.12.2020

KR1P/00145917/4 (działka nr ew. 86/1) prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość gruntowa

Dział I

gmina Wielka Wieś

miejsowość Modlnica

Działka nr ew. 86/1

Obszar: 3400 m²

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Marian Nabagło

Dział III

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Nieruchomość objęta niniejszą księgą wieczystą wpisano do rejestru zabytków za nr: A -624

Inny wpis

Zakaz zbywania i obciążania nieruchomości na rzecz Skarb Państwa - Prokuratura Apelacyjna w Lublinie, Lublin

Inny wpis

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 90/14 - na rzecz Getin Noble Bank S.A., Wrocław

Dział IV

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 901000,00 (dziewięćset jeden tysięcy) zł; odsetki zmienne; wierzytelność i stosunek prawny: kredyt oraz odsetki i inne należności wynikające z umowy kredytu; termin zapłaty: 2025-07-05 na rzecz Getin Bank S.A. w Katowicach Dombank Oddział w Łodzi, Katowice, 00353852700000

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 850000,00 (osiemset pięćdziesiąt tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie grożącej kary grzywny oraz obowiązku naprawienia szkody na rzecz Skarb Państwa - Prokuratura Apelacyjna w Lublinie, Lublin, organ reprezentujący Skarb Państwa

KR1P/00250008/8 (działka nr ew. 86/2) prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość gruntowa

Dział I

województwo małopolskie

powiat krakowski

gmina Wielka Wieś

miejsowość Modlnica

Działka nr ew. 86/2

Obszar: 0,0500 ha

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Marian Nabagło

Dział III

Inny wpis

Zakaz zbywania i obciążania nieruchomości na rzecz Skarb Państwa - Prokuratura Apelacyjna w Lublinie, Lublin

Dział IV

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 825000,00 (osiemset dwadzieścia pięć tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie majątkowe na rzecz Skarb Państwa - Prokuratura Apelacyjna w Lublinie, Lublin, organ reprezentujący Skarb Państwa

Badanie ewidencji gruntów przeprowadzono dnia 05.12.2020 roku.

województwo małopolskie

powiat krakowski

Jednostka ewidencyjna Wielka Wieś

Obręb: 0006 Modlnica

Działki nr ew. 86/1, 86/2 Obręb 0006 Modlnica zgodnie z ewidencją gruntów mają łączną powierzchnię 0,3900 ha tj. 3900 m².

Działka nr ew. 86/1 Obręb 0006 Modlnica zgodnie z ewidencją gruntów ma powierzchnię 0,3400 ha tj. 3400 m².

Użytki:

S-R III a – 0,15 ha

Br – R III a – 0,19 ha

KW 145917

Właściciel: Marian Nabagło

Jednostka rejestrowa: G56

Działka nr ew. 86/2 Obręb 0006 Modlnica zgodnie z ewidencją gruntów ma powierzchnię 0,0500 ha tj. 500 m².

Użytek: R III a

KW 250008

Właściciel: Marian Nabagło

Jednostka rejestrowa: G56

Uwaga.

Nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy zapisami ewidencji gruntów a stanem prawnym ujawnionym w księgach wieczystych.

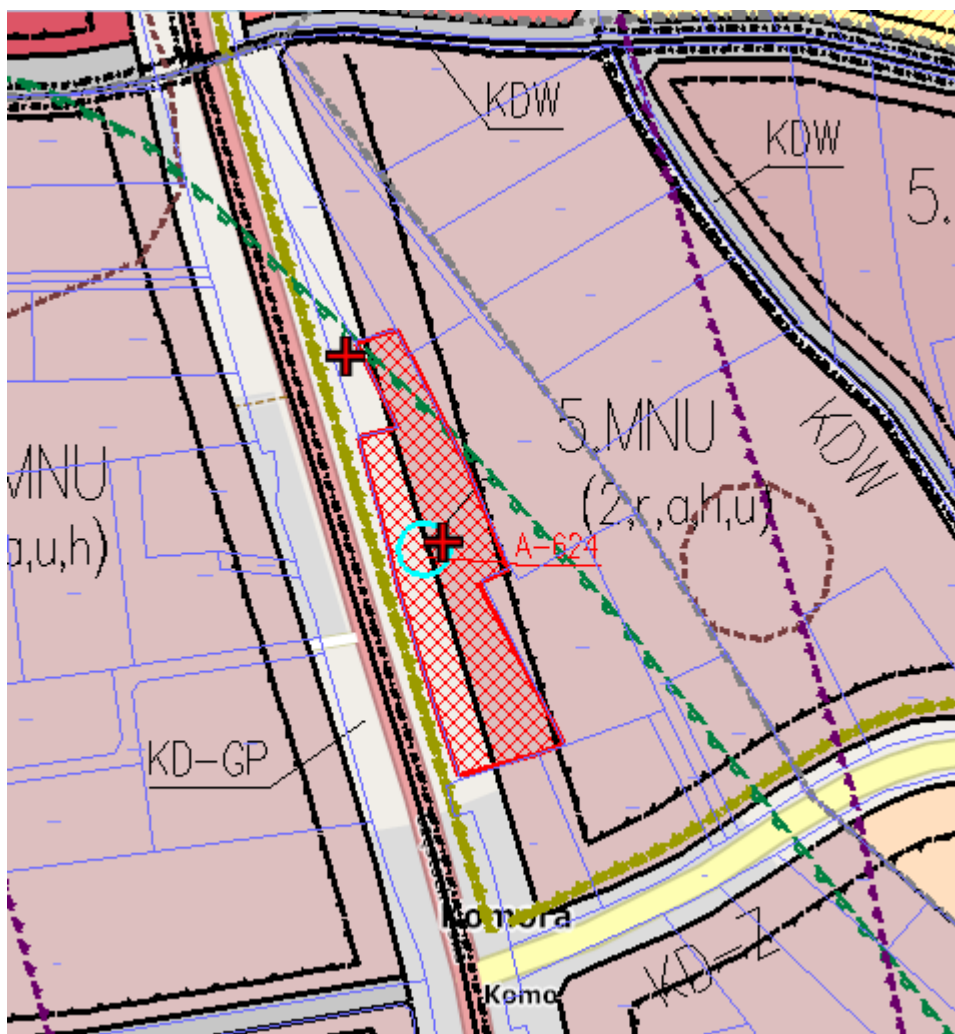
Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzono dnia 05.12.2020 roku.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Wieś (Uchwała Nr XXXVIII/178/2005 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 11 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś z późniejszymi zmianami)

przeznaczenie działek będących przedmiotem wyceny kształtuje się następująco:

- działka nr ew. 86/1 znajduje się w większości w terenie elementarnym 5MNU o funkcji: tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej, częściowo w terenie elementarnym KD-GP o funkcji: - tereny tras i urządzeń komunikacyjnych,

- działka nr ew. 86/2 znajduje się w większości w terenie elementarnym KD-GP o funkcji: - tereny tras i urządzeń komunikacyjnych, częściowo w terenie elementarnym 5MNU o funkcji: tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej.



5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020 poz. 1228);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. .U. z 2011 r. Nr 165 poz. 985
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

6. Źródła informacji .

- Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona 02.10.2020 r.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 05.12.2020 r.
- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 05.12.2020 r.
- Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 05.12.2020 r.

7. Metoda wyceny .

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

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

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy przyjęciu sposobu użytkowania zgodnego z aktualnym tj. przy założeniu, iż nieruchomość będzie wykorzystywana na cele mieszkalno – usługowe.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004 r. z późniejszymi zmianami/ przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy.

Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Jedną z preferowanych (wg. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny) metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu

wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Metoda porównywania parami - procedura:

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- 2) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 6) Wybór do porównania z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z uch niezbędną charakterystyką.
- 7) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 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.
- 9) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 10) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych.
- 11) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

8. Daty istotne dla wyceny.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	5 grudzień 2020 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	2 październik 2020 r.
Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień:	2 październik 2020 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	5 grudzień 2020 r.

II . OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

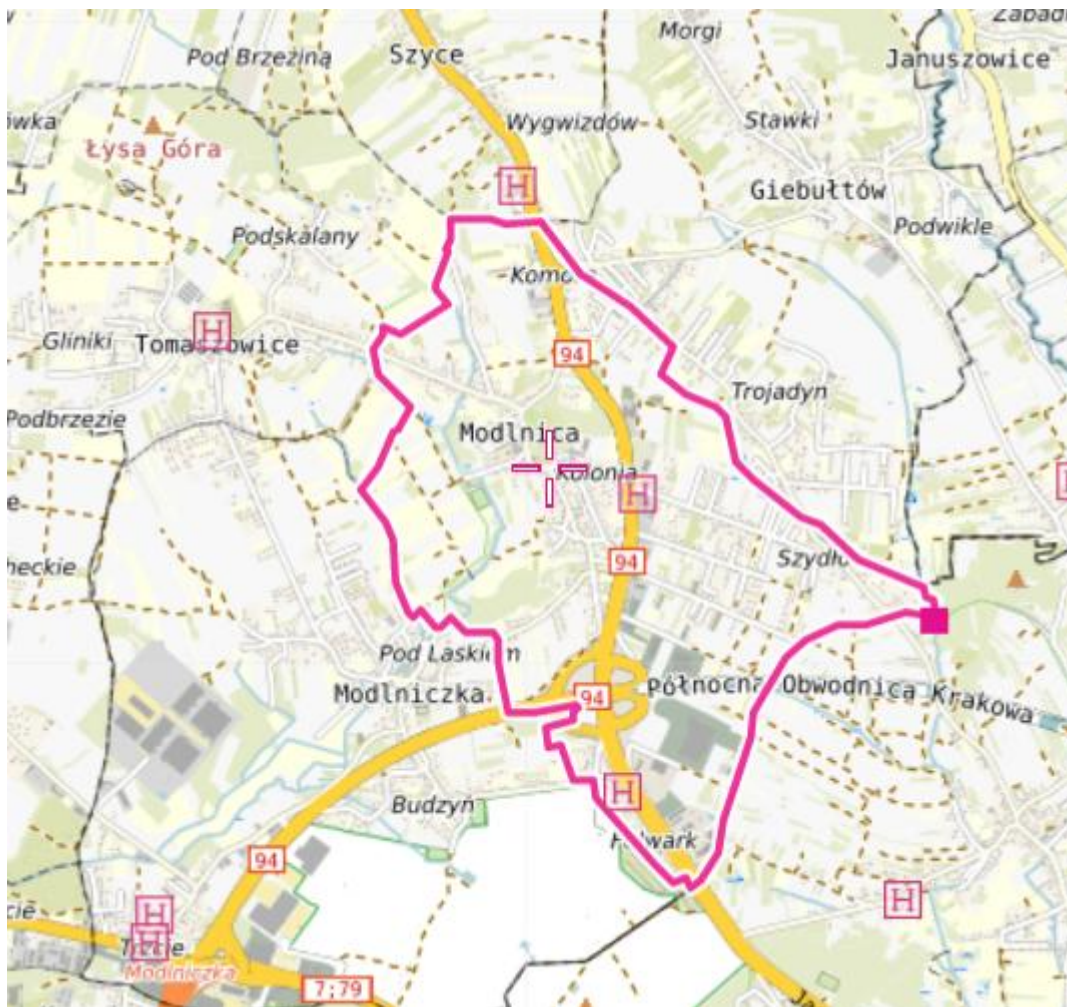
Położenie: dobre - nieruchomość znajduje się w strefie pośredniej wsi Modlnica..



Modlnica jest to wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, w Gminie Wielka Wieś.

W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa krakowskiego. Integralne części miejscowości: Folwark, Szydło.

Modlnica przylega do północno-zachodniej granicy Krakowa przy drodze krajowej nr 94 do Olkusza. Zajmuje obszar 425,32 ha i liczy około 1,3 tys. mieszkańców.



Lokalizacja szczegółowa.

Położenie: dobre - nieruchomość znajduje się w strefie pośredniej wsi Modlnica.

Działki nr ew. 86/1, 86/2 Obręb 0006 Modlnica zgodnie z ewidencją gruntów mają łączną powierzchnię 0,3900 ha tj. 3900 m².

Uzbrojenie terenu: sieć energetyczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa.

Teren działek równy, suchy.

Kształt posesji regularny zbliżony do trapezu.

Warunki geotechniczne dobre. Brak podmokłości terenu, zabagnień i innych uciążliwości.

Działka nr ew. 86/1 zabudowana jest budynkiem mieszkalno - usługowym oraz budynkiem gospodarczym.

Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Posesja ogrodzona, zagospodarowana (trawnik, ozdobne nasadzenia, wjazd, parking utwardzony kostką).

Standard zagospodarowania terenu średni.

Działka nr ew. 86/1 wraz z zabudową wpisana jest do wojewódzkiego rejestru zabytków za nr: A -624 z dnia 17.09.1990 r. - komora celna austriacka, pocz. XX w.

2. Opis obiektów budowlanych.

Budynek mieszkalno - usługowy.

Powierzchnia użytkowa : 323,66 m² (pomiary z natury)

Wiek budynku	Budynek wybudowany na początku XX wieku
Ilość kondygnacji	2
Podpiwniczenie	Tak
Technologia wykonania	Murowana
Fundamenty	Kamienne, betonowe
Ściany	Ściany nadziemia murowane z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie cementowo – wapiennej. Ściany wewnętrzne murowane z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie cementowo – wapiennej. Ścianki działowe murowane.
Konstrukcja dachu	Drewniana; konstrukcja dachu częściowo do wymiany
Stropy	Ceramiczny, drewniany
Schody wewnętrzne	Na piętro i poddasze drewniane; balustrady drewniane, do piwnicy betonowe
Pokrycie dachu	Dachówka ceramiczna; pokrycie dachu do wymiany
Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe	z blachy stalowej
Elewacja	Tynki tradycyjne
Kominy	Murowane
Tynki wewnętrzne	Tradycyjne cementowo – wapienne
Stan techniczny	Zadawalający

Standard wykończenia i funkcjonalność.

Standard wykończenia	Średni
Funkcjonalność	Dobra
Okna	Drewniane i PCV
Drzwi wewnętrzne	Drewniane
Ściany	Malowanie, glazura, tapeta
Posadzki	Panele, terakota, posadzka betonowa, drewno, gumoleum, wykładzina dywanowa

Wyposażenie w instalacje.

Instalacja elektryczna	Sieciowa
Instalacja wodna	Sieciowa
Instalacja kanalizacyjna	Sieciowa
Instalacja gazowa	Sieciowa
Ogrzewanie	Piec gazowy, kominek rozprowadzeniem ciepła, piec opałowy; instalacja grzewcza do remontu

Piwnica	p.o.	p.u.
Piwnica	51,56	25,78
Parter		
korytarz	4,99	4,99
Kotłownia	9,65	9,65
Biuro	8,35	8,35
Pomieszczenie gospodarcze	1,45	1,45
Łazienka	6,00	6,00
Kuchnia	23,62	23,62
Przedpokój	7,95	7,95
Łazienka	6,76	6,76
Pokój	9,75	9,75
Pokój	24,78	24,78
wc	1,65	1,65
Przedpokój	4,50	4,50
Pokój	7,48	7,48
Pokój	24,43	24,43
Kuchnia	3,30	3,30
Łazienka	6,00	6,00
I piętro		
wc	1,77	1,77
Kuchnia	18,60	18,60
Łazienka	13,53	13,53
Pokój	24,60	24,60
Pokój	26,09	26,09
Przedpokój	3,00	3,00
Pomieszczenie gospodarcze	6,01	6,01
Biuro	23,82	23,82
Biuro	29,80	29,80

Budynek gospodarczy.

Powierzchnia użytkowa : 41,57 m² (pomiary z natury)

Ilość kondygnacji	1
Podpiwniczenie	Nie
Technologia wykonania	Murowana
Fundamenty	Betonowe
Ściany	Ściany nadziemia murowane. Ściany wewnętrzne murowane.
Konstrukcja dachu	Drewniana
Pokrycie dachu	Dachówka ceramiczna
Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe	z blachy stalowej, rynny i rury PCV
Elewacja	Tynki tradycyjne
Tynki wewnętrzne	Tynki tradycyjne
Stan techniczny	Zadowalający
Standard wykończenia	Niski typowy dla obiektów gospodarczych

Wrota	Drewniane
Instalacje	E

	p.u.
Pomieszczenie gospodarcze	15,96
Pomieszczenie gospodarcze	15,95
Pomieszczenie gospodarcze	9,66

III. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

1. Analiza rynku.

Rynek lokalny analizowano, co do:

- rodzaj wycenianego prawa: własność
- okres czasu: 01.2018 – 12.2020 rok
- województwo małopolskie
- nieruchomości zabudowane obiektami zabytkowymi

W wyniku analizy stwierdzono, że w okresie ostatnich 24 miesięcy zawarto bardzo małą ilość wiarygodnych transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami o podobnej atrakcyjności co nieruchomość będąca przedmiotem wyceny na terenie województwa małopolskiego.

W aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości zabudowanych na analizowanym rynku często nie były podawane kompletne informacje, a przede wszystkim dane powierzchniowe sprzedawanych nieruchomości, duża ilość aktów notarialnych dotyczyła transakcji pozarynkowych lub też następowała pomiędzy osobami spokrewnionymi, z uwagi na to okres analizy rozszerzono na: 01.2018 – 12.2020.

Obszar analizy - tereny województwa małopolskiego.

Jednostką porównawczą jest 1 m² p.u. budynków.

Jak wynika z analizy ceny na rynku nieruchomości w ostatnim okresie tj. od 2018 roku ustabilizowały się.

Zrezygnowano więc z poprawki czasowej.

2. Opis obiektów przyjętych do porównania.

Data transakcji	Obręb	Ulica	Cena	p.u.	Cena w przeliczeniu na 1 m ² p.u.	Powierzchnia działki (ek)
30-08-2018	Zakopane	Cyrhła	1400000	660,00	2 121,21 zł	1835
16-05-2019	Czechy	Czechy	900000	400,00	2 250,00 zł	68793
04-04-2018	Kościelisko	Strzelców Podhalańskich	590000	250,00	2 360,00 zł	3000
05-03-2020	Zator	Krakowska	600000	220,00	2 727,55 zł	2149
27-02-2019	Miechów	Jagiellońska	1750000	486,00	3 600,82 zł	828
23-10-2019	Zabierzów	Krakowska	900000	233,50	3 854,39 zł	4525
31-10-2019	Zakopane	Cyrhła	2000000	461,20	4 336,51 zł	1190
18-11-2019	Nawojowa Góra	Prochownia	1800000	400,00	4 500,00 zł	8913
12-08-2019	Kraków	Bożego Ciała	9671000	1645,94	5 875,67 zł	910
28-03-2018	Kraków	Dietla Józefa	6552000	1113,56	5 883,83 zł	467
07-06-2018	Tenczynek	Gen. Józefa	1460000	242,50	6 020,62 zł	3100

		Chłopickiego				
09-05-2018	Kraków	Tarłowska	5000000	710,93	7 033,04 zł	611
17-01-2019	Kraków	Augustiańska	6500000	888,37	7 316,77 zł	266
18-04-2019	Kraków	Smoleńsk	36799400	4753,14	7 742,12 zł	2466
15-05-2019	Kraków	Kalwaryjska	3160000	380,00	8 315,79 zł	468
25-07-2018	Kraków	Smoleńsk	5300000	621,30	8 530,50 zł	425

Na podstawie analizy preferencji nabywców nieruchomości stwierdzono, iż wpływ na cenę mają:

- powierzchnia użytkowa budynków

Cecha uzależniona od powierzchni budynków. Obiekty o mniejszej powierzchni użytkowej cieszą się wyższym popytem, z uwagi na niższą całkowitą kapitałochłonność.

- powierzchnia gruntu

Cecha uzależniona od powierzchni gruntu przynależnego do budynków. Większa powierzchnia gruntu generuje wyższe możliwości zagospodarowania całej nieruchomości. Obiekty zlokalizowane na działkach o większej powierzchni sprzedają się jednostkowo drożej aniżeli obiekty zlokalizowane na działkach o powierzchni mniejszej.

- atrakcyjność

Atrakcyjność obiektu oznacza lepsze lub mniejsze możliwości jego użytkowania. Atrakcyjność uzależniona jest od struktury powierzchni w budynkach (mieszkalna, usługowa, gospodarcza), powierzchni pomieszczeń, elewacji, walorów architektonicznych.

- stan techniczny

Stan techniczny budynków warunkuje wysokość ewentualnych nakładów niezbędnych na dokonanie prac remontowych.

- możliwości rozwojowe

Cenę nieruchomości warunkują możliwości rozwojowe budynków tj. możliwości rozbudowy, nadbudowy, adaptacji poddasza, przyziemia na cele mieszkalne/usługowe i inne.

- lokalizacja

Lokalizacja nieruchomości w Krakowie lub blisko Krakowa, dogodny dojazd. Obiekty zlokalizowane w Krakowie sprzedawane są znacznie drożej niż podobne nieruchomości zlokalizowane poza Krakowem.

Dla cech różnicujących przyjęto następujący układ wagowy:

- powierzchnia użytkowa budynków- 15 %

- powierzchnia gruntu- 15 %

- atrakcyjność- 10 %

- stan techniczny – 15 %

- możliwości rozwojowe-15 %

- lokalizacja – 30 %

Z analizy rynku wynika, iż ceny nieruchomości kształtują się w granicach 2121,21 zł/m² do 8530,50 zł/m²

Zakres cenowy wynosi:

$$C \max - C \min = 6409,29 \text{ zł}$$

3. Ustalenie wartości cech różnicujących.

Tabela 2

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cechy
1.	Powierzchnia użytkowa budynków	15 %	Mała (do 500 m ² p.u.) Średnia (500-750 m ² p.u.) Duża (powyżej 750 m ² p.u.)	6409,29	961,39
2.	Powierzchnia gruntu	15 %	Bardzo duża (powyżej 10000 m ²) Duża (4000-10000 m ²) Średnia (2000-4000 m ²) Mała (1000-2000 m ²) Bardzo mała (do 1000 m ²)	6409,29	961,39
3.	Atrakcyjność	10 %	Wysoka Średnia Niska	6409,29	640,93

4.	Stan techniczny	15 %	Dobry (budynki w dobrym stanie technicznym)	6409,29	
			Zadowalający (budynki w zadowalającym stanie technicznym)		
			Średni (budynki w średnim stanie technicznym)		
			Zły (budynki do kapitalnego remontu)		
5.	Możliwości rozwojowe	15 %	Wysokie	6409,29	961,40
Średnie					
Niskie					
6.	Lokalizacja	30 %	Najlepsza	6409,29	1922,79
			Korzystna		
			Średnio korzystna		
					6409,29

4. Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego.

Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego zawarta jest w tabeli 3.

Do porównania przyjęto następujące obiekty sprzedaży:

Data transakcji	Obręb	Ulica	Cena	p.u.	Cena w przeliczeniu na 1 m ² p.u.	Powierzchnia działki (ek)
18-11-2019	Nawojowa Góra	Prochownia	1800000	400,00	4 500,00 zł	8913
07-06-2018	Tenczynek	Gen. Józefa Chłopickiego	1460000	242,50	6 020,62 zł	3100
15-05-2019	Kraków	Kalwaryjska	3160000	380,00	8 315,79 zł	468

5. Określenie wartości rynkowej 1 m².

Określenie wartości rynkowej 1 m² zawarte jest w tabeli 4.

6. Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości.

Wartość rynkową 1 m² nieruchomości oszacowano na kwotę 7961,24 zł/m² p.u. budynków
Zatem wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$365,23 \text{ m}^2 * 7961,24 \text{ zł/m}^2 = 2.907.683,69 \text{ zł}$$

Przyjęto: **2.908.000,00 zł**

słownie: dwa miliony dziewięćset osiem tysięcy złotych.

7. Analiza wyników i wnioski.

Tabela 5.

Data transakcji	Obręb	Ulica	p.u.	Cena w przeliczeniu na 1 m² p.u.	Powierzchnia działki (ek)
30-08-2018	Zakopane	Cyrhła	660,00	2 121,21 zł	1835
16-05-2019	Czechy	Czechy	400,00	2 250,00 zł	68793
04-04-2018	Kościelisko	Strzelców Podhalańskich	250,00	2 360,00 zł	3000
05-03-2020	Zator	Krakowska	220,00	2 727,55 zł	2149
27-02-2019	Miechów	Jagiellońska	486,00	3 600,82 zł	828
23-10-2019	Zabierzów	Krakowska	233,50	3 854,39 zł	4525
31-10-2019	Zakopane	Cyrhła	461,20	4 336,51 zł	1190
18-11-2019	Nawojowa Góra	Prochownia	400,00	4 500,00 zł	8913
12-08-2019	Kraków	Bożego Ciała	1645,94	5 875,67 zł	910
28-03-2018	Kraków	Dietla Józefa	1113,56	5 883,83 zł	467
07-06-2018	Tenczynek	Gen. Józefa Chłopickiego	242,50	6 020,62 zł	3100
09-05-2018	Kraków	Tarłowska	710,93	7 033,04 zł	611
17-01-2019	Kraków	Augustiańska	888,37	7 316,77 zł	266
18-04-2019	Kraków	Smoleńsk	4753,14	7 742,12 zł	2466
15-05-2019	Kraków	Kalwaryjska	380,00	8 315,79 zł	468
25-07-2018	Kraków	Smoleńsk	621,30	8 530,50 zł	425
05-12-2020	Modlnica	Częstochowska	365,23	7 961,24 zł	3900

Oszacowana wartość jednostkowa znajduje się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 3.

	Cena 1 m ²	Powierz. użytkowa budynku	Powierz. gruntu	Atrakcyjność	Stan techniczny	Możliwości rozwojowe	Lokalizacja
1	4500,00	Mała	Duża	Niska	zły	średnie	Średnio korzystna
2	6020,62	Mała	Średnia	Niska	Średni	niskie	Średnio korzystna
3	8315,79	Mała	Bardzo mała	Średnia	średni	średnie	Najlepsza
X	X	365,23 (mała)	3900 (średnia)	średnia	zadowolający	wysokie	Korzystna

Tabela 4.

	Cena 1 m ²	Powierz. użytkowa budynku	Powierz. gruntu	Atrakcyjność	Stan techniczny	Możliwości rozwojowe	Lokalizacja	Cena poprawiona
1	4500,00	0	- 240,35	320,46	640,93	480,70	961,40	6663,14
2	6020,62	0	0	320,46	320,46	961,40	961,40	8584,34
3	8315,79	0	480,70	0	320,46	480,70	- 961,40	8636,25
X	X	365,23 (mała)	3900 (średnia)	średnia	zadowolający	wysokie	Korzystna	7961,24

IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek Obrębu Modlnica w gminie Wielka Wieś można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto dużą liczbę transakcji sprzedaży gruntów o podobnej atrakcyjności i przeznaczeniu jak działki będące przedmiotem oszacowania.

Jednostką porównawczą jest 1 m².

W okresie 2018-2020 r. sytuacja, w zakresie cen podobnych nieruchomości, ustabilizowała się. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. Podaż jak i popyt na nieruchomości są zrównoważone, na dobrym poziomie. Ilość zawieranych transakcji jest duża. Stabilizacja cen na rynku nieruchomości spowodowana jest przede wszystkim słabym dopływem długoterminowego kapitału obcego do rynku nieruchomości. Instytucje finansujące rynek nieruchomości, w szczególności banki są mało zainteresowane udzielaniem kredytów na zakup działek niezabudowanych. Stąd potencjalni nabywcy muszą je często finansować jedynie z ograniczonych kapitałów własnych. Rynek działek niezabudowanych można więc określić jako dobry, stabilny. Średni poziom cen, wielkość popytu, podaży, ilość zawieranych transakcji była stabilna w ostatnich dwu latach.

Po szczegółowej analizie trendów na rynku nieruchomości, poziomu inflacji, kursów walut, koniunktury gospodarczej, uwarunkowań lokalnych, relacji i zmian popytu i podaży zrezygnowano z poprawki czasowej.

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. w m²	Cena za 1 m²
01-06-2020	06 Modlnica	30000	298	100,67 zł
29-05-2019	06 Modlnica	100000	920	108,70 zł
21-12-2019	06 Modlnica	700000	5984	116,98 zł
11-04-2019	06 Modlnica	266700	2190	121,78 zł
05-09-2019	06 Modlnica	500000	3884	128,73 zł
21-12-2019	06 Modlnica	2000000	14600	136,99 zł
19-02-2019	06 Modlnica	300000	2082	144,09 zł
01-10-2019	06 Modlnica	105000	700	150,00 zł
29-04-2020	06 Modlnica	144500	939	153,89 zł
27-06-2019	06 Modlnica	235000	1436	163,65 zł
16-06-2020	06 Modlnica	50000	289	173,01 zł
16-01-2020	06 Modlnica	455000	2583	176,15 zł
18-04-2019	06 Modlnica	530000	2800	189,29 zł
18-04-2019	06 Modlnica	610000	3050	200,00 zł
08-03-2019	06 Modlnica	158954	782	203,27 zł
08-03-2019	06 Modlnica	75506	326	231,61 zł
04-02-2020	06 Modlnica	1152530	4962	232,27 zł
08-03-2019	06 Modlnica	68735	289	237,84 zł
27-12-2018	06 Modlnica	177721	740	240,16 zł
29-08-2019	06 Modlnica	316000	1264	250,00 zł
21-12-2018	06 Modlnica	197000	779	252,89 zł
16-06-2020	06 Modlnica	1015000	4000	253,75 zł
08-03-2019	06 Modlnica	55925	219	255,36 zł
22-08-2019	06 Modlnica	930000	3600	258,33 zł

27-06-2019	06 Modlnica	193881	742	261,30 zł
30-08-2019	06 Modlnica	186118	711	261,77 zł
04-01-2019	06 Modlnica	230000	874	263,16 zł
29-08-2019	06 Modlnica	400000	1472	271,74 zł
04-02-2020	06 Modlnica	280000	1003	279,16 zł
16-04-2019	06 Modlnica	420000	1401	299,79 zł
05-04-2019	06 Modlnica	743000	2379	312,32 zł
01-07-2019	06 Modlnica	350000	1101	317,89 zł
12-03-2019	06 Modlnica	862500	2499	345,14 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny gruntów wahają się w przedziale 100,67 zł/m² do 345,14 zł/m².

$$C \max - C \min = 244,47 \text{ zł/m}^2$$

Analiza rynku nieruchomości wykazuje, iż na wartość działek wpływają następujące cechy:

- lokalizacja
- wielkość
- dojazd
- uzbrojenie terenu
- kształt
- utrudnienia w zagospodarowaniu

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- lokalizacja – 20 %
- wielkość – 20 %
- dojazd – 15 %
- uzbrojenie terenu – 15 %
- kształt – 15 %
- utrudnienia w zagospodarowaniu – 15 %

2. Zakres kwotowy cech różnicujących.

Tabela 2.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cech
1.	lokalizacja	20 %	Dobra (w sąsiedztwie istniejącej zabudowy) Średnia (nieco dalej od istniejącej zabudowy)	244,47	48,89

2.	wielkość	20 %	Bardzo mała (do 1000 m ²) Mała (1000-2000 m ²) Średnia (2000-4000 m ²) Duża (4000-10000 m ²) Bardzo duża (powyżej 10000 m ²)	244,47	48,90
3.	dojazd	15 %	Dobry (droga utwardzona) Średni (inna droga) Zły (przez działki sąsiednie)	244,47	36,67
4.	uzbrojenie terenu	15 %	Pełne Niepełne E lub W lub K	244,47	36,67
5.	kształt	15 %	Regularny (kształty regularne zbliżone do prostokąta, kwadratu, trapezu) Nieregularny lub wydłużony (kształty nieregularne lub wydłużone)	244,47	36,67

6.	utrudnienia w zagospodarowaniu	15 %	Brak (teren równy, suchy) Średnie (występowanie utrudnień w zabudowie takich jak: teren pagórkowaty, cieki wodne, zagruzowanie terenu, inne)	244,47	
					36,67
					244,47

3. Wycena działek nr ew. 86/1, 86/2.

Do porównania przyjęto następujące transakcje zawarte w tabeli 3.

Tabela 3.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. w m ²	Cena za 1 m ²
04-02-2020	06 Modlnica	1152530	4962	232,27 zł
16-06-2020	06 Modlnica	1015000	4000	253,75 zł
22-08-2019	06 Modlnica	930000	3600	258,33 zł
05-04-2019	06 Modlnica	743000	2379	312,32 zł
12-03-2019	06 Modlnica	862500	2499	345,14 zł

Porównanie cech obiektu wycenianego oraz obiektów wybranych do porównań z uwzględnieniem ich stopniowego układu zostało przedstawione w tabeli 4.

Procedura obliczeniowa wartości 1 m² gruntu znajduje się w tabeli 5.

Na podstawie załączonej tabeli wartość 1 m² oszacowano na kwotę: **285,25 zł/m²**

Wartość rynkowa działek nr ew. 86/1, 86/2 wynosi:

$$3900 \text{ m}^2 * 285,25 \text{ zł/m}^2 = 1.112.475,00$$

Przyjęto: **1.112.000,00 zł**

Słownie: jeden milion sto dwanaście tysięcy złotych.

Tabela 4.

Obręb	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Uzbrojenie terenu	kształt	Utrudnienia w zagospodarowaniu
06 Modlnica	232,27	Dobra	duża	dobry	pełne	Regularny	brak
06 Modlnica	253,75	Dobra	duża	dobry	pełne	Regularny	brak
06 Modlnica	258,33	Dobra	Średnia	dobry	pełne	Regularny	brak
06 Modlnica	312,32	Dobra	Średnia	dobry	pełne	Regularny	brak
06 Modlnica	345,14	Dobra	Średnia	dobry	pełne	Regularny	brak
X	?	Dobra	Średnia	dobry	pełne	Regularny	brak

Tabela 5.

Obiekt	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Uzbrojenie terenu	kształt	Utrudnienia w zagospodarowaniu	Wartość popraw.
1	232,27	0	12,22	0	0	0	0	244,49
2	253,75	0	12,22	0	0	0	0	265,97
3	258,33	0	0	0	0	0	0	258,33
4	312,32	0	0	0	0	0	0	312,32
5	345,14	0	0	0	0	0	0	345,14
X	?	Dobra	Średnia	dobry	pełne	Regularny	brak	
Średnia wartość rynkowa 1 m²		285,25 zł/m²						

4. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w m ²	Cena za 1 m ²
01-06-2020	06 Modlnica	298	100,67 zł
29-05-2019	06 Modlnica	920	108,70 zł
21-12-2019	06 Modlnica	5984	116,98 zł
11-04-2019	06 Modlnica	2190	121,78 zł
05-09-2019	06 Modlnica	3884	128,73 zł
21-12-2019	06 Modlnica	14600	136,99 zł
19-02-2019	06 Modlnica	2082	144,09 zł
01-10-2019	06 Modlnica	700	150,00 zł
29-04-2020	06 Modlnica	939	153,89 zł
27-06-2019	06 Modlnica	1436	163,65 zł
16-06-2020	06 Modlnica	289	173,01 zł
16-01-2020	06 Modlnica	2583	176,15 zł
18-04-2019	06 Modlnica	2800	189,29 zł
18-04-2019	06 Modlnica	3050	200,00 zł
08-03-2019	06 Modlnica	782	203,27 zł
08-03-2019	06 Modlnica	326	231,61 zł
04-02-2020	06 Modlnica	4962	232,27 zł
08-03-2019	06 Modlnica	289	237,84 zł
27-12-2018	06 Modlnica	740	240,16 zł
29-08-2019	06 Modlnica	1264	250,00 zł
21-12-2018	06 Modlnica	779	252,89 zł
16-06-2020	06 Modlnica	4000	253,75 zł
08-03-2019	06 Modlnica	219	255,36 zł
22-08-2019	06 Modlnica	3600	258,33 zł
27-06-2019	06 Modlnica	742	261,30 zł
30-08-2019	06 Modlnica	711	261,77 zł
04-01-2019	06 Modlnica	874	263,16 zł
29-08-2019	06 Modlnica	1472	271,74 zł
04-02-2020	06 Modlnica	1003	279,16 zł
16-04-2019	06 Modlnica	1401	299,79 zł
05-04-2019	06 Modlnica	2379	312,32 zł
01-07-2019	06 Modlnica	1101	317,89 zł
12-03-2019	06 Modlnica	2499	345,14 zł
05-12-2020	06 Modlnica	3900	285,25 zł

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

V. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Opracowanie niniejsze służyć może wyłącznie celowi dla którego został sporządzony – uprawnionym do posługiwania się operatem jest wyłącznie Zleceniodawca.
3. Szczegółowe informacje o obiektach przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu autora operatu.

4. Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat a w szczególności wartość nie została powiększona o podatek VAT.
5. Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r.poz. 498, 912,1495, 1655, 1802, 2089) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; hipoteki wpisane w dziale IV ksiąg wieczystych nieruchomości sprzedawanych w postępowaniu upadłościowym wygasają.
6. Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r.poz. 498, 912,1495, 1655, 1802, 2089) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; wpisy egzekucji z nieruchomości, zakazy zbywania wpisane w dziale III ksiąg wieczystych nieruchomości sprzedawanych w postępowaniu upadłościowym wygasają.