



# WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Tel. 601870908  
Fax 338775231  
wycena@data.pl

## OPERAT SZACUNKOWY dotyczący oszacowania wartości rynkowej

Rodzaj nieruchomości : Prawo użytkowania wieczystego gruntu – udział 1/6

Adres nieruchomości : województwo małopolskie  
powiat Miasto Kraków  
gmina Miasto Kraków  
Obręb 0055 Nowa Huta  
działka nr ew. 80/13

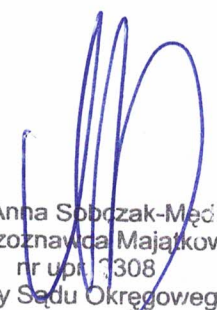
Autor operatu szacunkowego : Sobczak – Mędrała Marta

Nr uprawnień : 3308

Miejscowość : Zawoja

Data sporządzenia : 02.10.2022 r.



  
Marta Anna Sobczak-Mędrała  
Rzecznik Majątkowy  
nr uprawnień 3308  
Biegły Sędzi Okręgowy  
w Krakowie d/s szacowania  
nieruchomości  
kom. 601 870 908  
e-mail wycena@data.pl

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### ADRES NIERUCHOMOŚCI:

Powiat Miasto Kraków, gmina Miasto Kraków, miejscowość Kraków, działka nr ew. 80/13 Obręb 0055 Nowa Huta

### OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Przedmiotem wyceny jest udział 1/6 w prawie użytkowania wieczystego gruntu działki nr ew. 80/13 położonej w Obrębie 0055 Nowa Huta, gmina Miasto Kraków, powiat Miasto Kraków, województwo małopolskie.

#### Adres: Kraków, ul. Na załączu

Działka nr ew. 80/13 Obręb 0055 Nowa Huta o powierzchni 528 m<sup>2</sup>.

Działka stanowi utwardzoną kostką drogę wewnętrzną.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

obszaru "Czyżyny - Łęg" - ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa

Małopolskiego z dnia 12 września 2013 r., poz. 5502 przedmiotowa działka znajduje się w

terenie elementarnym KDL o funkcji: tereny dróg publicznych – drogi lokalne.

KW KR1P/00339086/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w

Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

### CEL WYCENY:

Dla potrzeb postępowania upadłościowego.

### METODYKA WYCENY:

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

### DATY ISTOTNE DLA OPERATU:

Operat szacunkowy wykonano w dniu 02.10.2022 roku

- według stanu na dzień 17.08.2022 roku
- na poziomie cen na dzień 02.10.2022 roku
- na podstawie wizji lokalnej z dnia 17.08.2022 roku

### OSZACOWANA WARTOŚĆ:

Wartość rynkowa udziału 1/6 w prawie użytkowania wieczystego gruntu:

**25.010,00 zł**

**Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy dziesięć złotych**

### OPRACOWAŁ:

rzecznawca majątkowy Marta Sobczak – Mędrala, nr upr.3308

### PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:

Marta Anna Sobczak-Mędrala  
Rzecznawca Majątkowy  
nr upr. 3308  
Biegły Sąd Okręgowy  
w Krakowie d/s szacowania  
nieruchomości  
kom. 0 80 370 908  
e-mail: wycena@data.pl

## SPIS TREŚCI:

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.....	6
6. Źródła informacji . ....	6
7. Metoda wyceny .....	7
8. Ustalenia planistyczne . ....	8
9. Daty istotne dla wyceny.....	10
10. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania. ....	10
II . OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	10
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU – UDZIAŁ 1/6. ....	11
1. Analiza rynku nieruchomości. ....	11
2. Wycena udziału 1/6 w działce nr ew. 80/13. ....	13
3. Analiza wyników i wnioski. ....	14
IV. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	18

# I. CZĘŚĆ OGÓLNA.

## 1. Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

## 2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest udział 1/6 w prawie użytkowania wieczystego gruntu działki nr ew. 80/13 położonej w Obrębie 0055 Nowa Huta, gmina Miasto Kraków, powiat Miasto Kraków, województwo małopolskie.

### **Adres: Kraków, ul. Na załączu**

Działka nr ew. 80/13 Obręb 0055 Nowa Huta o powierzchni 528 m<sup>2</sup>.

Działka stanowi utwardzoną kostką drogę wewnętrzną.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

obszaru "Czyżyny - Łęg" - ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa

Małopolskiego z dnia 12 września 2013 r., poz. 5502 przedmiotowa działka znajduje się w

terenie elementarnym KDL o funkcji: tereny dróg publicznych – drogi lokalne.

KW KR1P/00339086/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny: określenie wartości rynkowej udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu według stanu na dzień wizji lokalnej.

## 3. Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości rynkowej udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu dla potrzeb postępowania upadłościowego.

## 4. Stan prawny.

Właściciel gruntu: Skarb Państwa.

Użytkownicy wieczystości gruntu:

- Nieruchomości Matyasik, Winiarski spółka jawna w udziale 2/6 części,

- **Marian Nabagło w udziale 1/6 części,**

- Marek Ludwik Klementowicz i Piotr Paweł Klementowicz – wspólność łączna wspólników spółki cywilnej w udziale 1/2 części.

KW KR1P/00339086/6 przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Badanie księgi wieczystej przeprowadzono dnia 02.10.2022 r.

KW KR1P/00339086/6

grunt oddany w użytkowanie wieczyste

Dział I

Województwo małopolskie

Powiat Miasto Kraków

Gmina Miasto Kraków

Miejscowość: Kraków

Dzielnica Nowa Huta

Działka nr ew. 80/13

Dr - drogi

Obszar: 528 m<sup>2</sup>

Dział I Sp

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste do dnia 05.12.2089 r.

Dział II

Właściciel gruntu: Skarb Państwa.

Użytkownicy wieczystości gruntu:

- Nieruchomości Matyasik, Winiarski spółka jawna w udziale 2/6 części,

- **Marian Nabagło w udziale 1/6 części,**

- Marek Ludwik Klementowicz i Piotr Paweł Klementowicz – wspólność łączna współników spółki cywilnej w udziale 1/2 części.

Dział III

Roszczenie

Wszczęcie egzekucji przeciwko Leszkowi Nabagło, Marianowi Nabagło i Januszowi Nabagło; przedmiot wykonywania: udział 2,3 i 4 na rzecz Marka Hajuk

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Inny wpis

Przyłączenie do egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt XI KM 2726/12 przeciwko dłużnikowi Leszkowi Nabagło na udziale 1/6 części - wpisanym pod poz. 4 na rzecz niżej wymienionego wierzyciela na rzecz Skarb Państwa - Prezydent Miasta Krakowa, Kraków.

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Inny wpis

Przyłączenie do egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt XI KM 2725/12 przeciwko dłużnikowi Januszowi Nabagło na udziale 1/6 części - wpisanym pod poz. 4 na rzecz niżej wymienionego wierzyciela na rzecz Skarb Państwa - Prezydent Miasta Krakowa, Kraków

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Inny wpis

Przyłączenie do egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt XI KM 1351/13 przeciwko dłużnikowi Januszowi Nabagło na udziale 1/6 części - wpisanym pod poz. 3 na rzecz niżej wymienionego wierzyciela na rzecz Skarb Państwa - Prezydent Miasta Krakowa, Kraków

Dział IV

Do działu IV złożono wnioszek:

Z KW. / KR1P / 62944 / 21 / 1 - 2021-05-06, 12:40:00 - wykreślenie hipoteki łącznej

wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Hipoteka umowna łączna w kwocie 1008151,77 (jeden milion osiem tysięcy sto pięćdziesiąt jeden 77/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny:

1. należność główna z tytułu kredytu.
2. odsetki w postaci:
  - 1) umownych odsetek od wykorzystanego kredytu,
  - 2) umownych odsetek od niespłaconego w terminie zadłużenia z tytułu należności głównej lub zadłużenia odsetkowego,
3. prowizje i opłaty wynikające z niżej wymienionej umowy kredytu,
4. przyznane koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego związane z dochodzeniem roszczeń z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego,
5. świadczenia uboczne w postaci:
  - 1) kosztów wewnątrzbankowego postępowania windykacyjnego z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego,
  - 2) roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty tego kredytu., umowa nr 17 1020 1390

0000 6996 0174 3137 kredytu inwestycyjnego MSP (udzielonego w walucie polskiej) z dnia 26.09.2016 r.; księga współbciążona: KR1P/00467912/2; Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, Warszawa, 016298263

Badanie ewidencji gruntów przeprowadzono dnia 30.09.2022 r.

Województwo małopolskie

Powiat Miasto Kraków

Gmina Miasto Kraków

Miejscowość: Kraków

Jednostka ewidencyjna Nowa Huta

Obręb 55

Właściciel gruntu: Skarb Państwa.

Użytkownicy wieczystości gruntu:

- Nieruchomości Matyasik, Winiarski spółka jawna w udziale 2/6 części,

- **Marian Nabagło w udziale 1/6 części,**

- Marek Ludwik Klementowicz i Piotr Paweł Klementowicz – wspólność łączna wspólników spółki cywilnej w udziale 1/2 części.

Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr ew. 80/13 ma powierzchnię 0,0528 ha

KW KR1P/00339086/6

**Nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy zapisami ewidencji gruntów a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej.**

#### **5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.**

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899);

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2022 r. poz. 1728);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2021; poz. 555);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW);
- Noty interpretacyjne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

#### **6. Źródła informacji .**

- Wizja lokalna działki przeprowadzona 17.08.2022 r.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Mapa terenu.
- Dokumenty udostępnione przez Zleceniodawcę.
- Badanie księgi wieczystej przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 02.10.2022 r.

- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 30.09.2022 r.
- Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 02.10.2022 r.

## 7. Metoda wyceny .

Wartość działki wyliczono podejściem porównawczym, metodą porównania parami w oparciu o znane ceny transakcyjne na działki o podobnych atrybutach, zlokalizowanych w najbliższej okolicy wycenianej nieruchomości.

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami polega na procedurze porównania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych.

Szacowanie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest niczym innym jak analizą rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Stosuje się je do nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Podstawowym założeniem podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa pozostaje w bezpośredniej relacji do cen transakcyjnych konkurencyjnych nieruchomości porównawczych.

Podstawowym założeniem tej metody jest to, iż świadomy nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej niż zapłacili za podobne nieruchomości inni nabywcy w ostatnim czasie.

Aby taką analizę móc przeprowadzić to dla danego typu nieruchomości muszą być zachowane następujące warunki:

- musi być zachowana równowaga popytu i podaży
- w ostatnim czasie musi być zawarta dostateczna ilość wiarygodnych transakcji dotyczących nieruchomości podobnych,
- muszą być znane cechy nieruchomości porównawczych oraz wpływ tych cech na cenę transakcyjną.

W metodzie porównywania nieruchomości parami szacuje się wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny na podstawie cen transakcyjnych paru nieruchomości podobnych.

Poprzez nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości o :

- podobnym przeznaczeniu,
- lokalizacji,
- stanie prawnym,
- zbliżonych cechach fizycznych.

Procedura tej metody polega na tym, iż zestawia się cechy wpływające na wartość nieruchomości wycenianej, przy czym trzeba przeprowadzić analizę rynku konkretnego rodzaju nieruchomości i ustalić na ile istotnie dana cecha wpływa na cenę.

Różnice występujące między nieruchomościami powinny być opisane w sensie jakościowym i ilościowym. Rezultatem analizy rynkowej wpływu tych różnic na cenę będzie przypisanie poprawki w postaci kwotowej.

Wyrażenie poprawek ( $p_i$ ) w podlega sumowaniu, znak poprawki na plus (+) oznacza, że podobna nieruchomość, która by miała cechy nieruchomości wycenianej, osiągnęła by na rynku cenę wyższą, poprawka na minus (-) — odwrotnie. Cena nieruchomości podobnej ( $C_i$ )

skorygowana do nieruchomości wycenianej stanowiłaby wartość rynkową nieruchomości wycenianej ( $W_i$ ):

$$W_i = C_i + (p_i + \dots + p_n)$$

W wyniku paru porównań nieruchomości podobnej do nieruchomości wycenianej otrzymujemy  $n$  wartości rynkowych, z których możemy obliczyć wartość średnią. Wartość nieruchomości wycenianej stanowi średnia arytmetyczna.

Wynik będący rezultatem oszacowania w podejściu porównawczym może być wartością mniejszą lub większą od cen wziętych do porównań.

#### **Założenie metody.**

Wartość rynkowa zależy od cen obiektów sprzedawanych wcześniej i różnic w cechach z nieruchomością wycenianą.

Podstawowym założeniem metody jest zasada porównywania obiektów parami, czyli obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o znanych cechach, lecz nie znanej wartości.

#### **Procedura wyceny.**

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, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

#### **8. Ustalenia planistyczne .**

Zgodnie z Uchwałą Nr LXXX/1219/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Czyżyny - Łęg" - ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa



Małopolskiego z dnia 12 września 2013 r., poz. 5502 przedmiotowa działka znajduje się w terenie elementarnym KDL o funkcji: tereny dróg publicznych – drogi lokalne.



„§ 66. Tereny dróg publicznych (KDGP, KDZ, KDL, KDD)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP, KDZ, KDL, KDD ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi publiczne.
2. W granicach terenów KDGP, KDZ, KDL, KDD obowiązuje ochrona istniejącej sieci hydrograficznej poprzez zastosowanie przepustów i innych urządzeń zapewniających ciągłość przepływu wód w ciekach i rowach melioracyjnych.
3. W granicach terenów KDGP, KDZ, KDL, KDD dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
  - 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie związanej z drogą,
  - 2) obiektów małej architektury.
4. W obrębie pasa drogowego drogi lokalnej KDL w sąsiedztwie terenu ZL1 oraz ZL3 dopuszcza się wyznaczanie miejsc postojowych.
5. Zakazuje się wprowadzania nowych zjazdów na drogi KDGP i KDZ.
6. Przepusty na ciekach i rowach melioracyjnych muszą być zaprojektowane w sposób umożliwiający zapewnienie przejść ekologicznych dla drobnych zwierząt kręgowych.
7. W obrębie terenów KDGP, KDZ, KDL, KDD zakazuje się wznoszenia wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16).
8. W obrębie terenu KDL pomiędzy terenami UP9, UP4, U34 dopuszcza się realizację przełączy piesznych nad pasem drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.”

## 9. Daty istotne dla wyceny.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	2 październik 2022 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	17 sierpień 2022 r.
Wycenę sporządzono według stanu działki na dzień:	17 sierpień 2022 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	2 październik 2022 r.

## 10. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.

W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że najkorzystniejszy sposób użytkowania będzie zgodny z przeznaczeniem terenu.

## II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

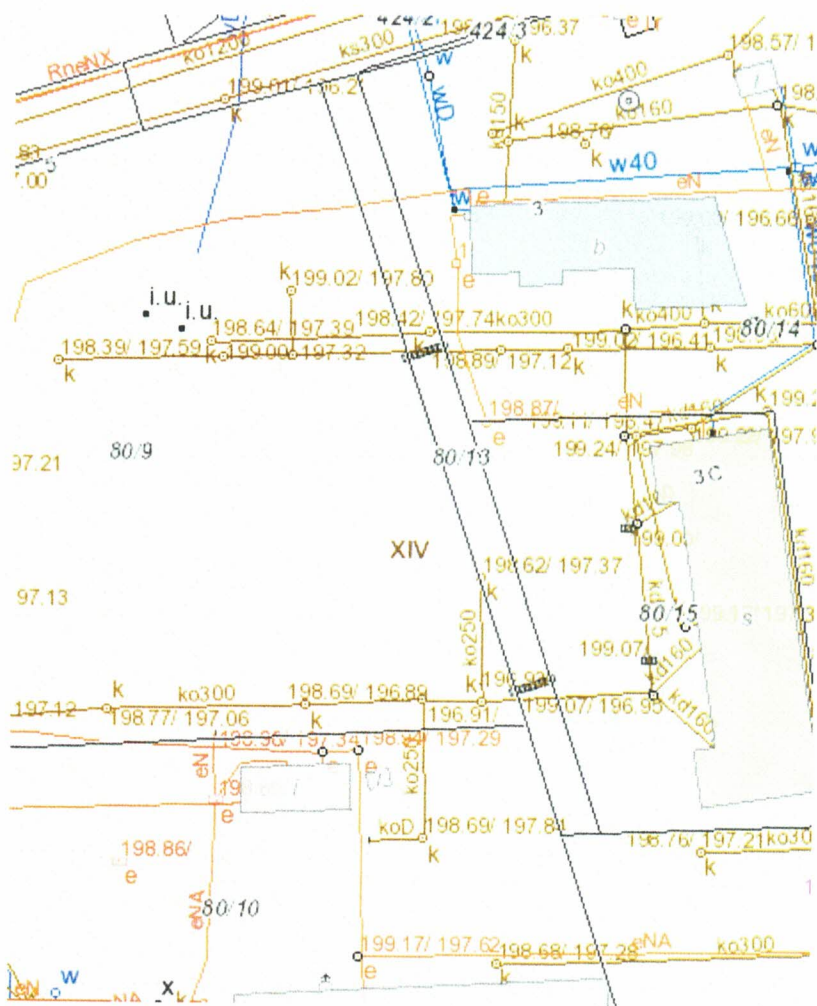
Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr ew. 80/13 ma powierzchnię 528 m<sup>2</sup>.  
Położenie nieruchomości: dobre – dzielnica Czyżyny - Łęk, Obręb 0055 Nowa Huta.  
Odległość od ścisłego centrum Krakowa - około 6 km.



Działka nr ew. 80/13 o powierzchni 0,0528 ha  
Dojazd do działki drogą asfaltową. (ul. Na załączu)  
Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.  
Śsiedztwo działki stanowią tereny zabudowy usługowej.

Teren działki równy, suchy.  
Warunki geotechniczne dobre (brak podmokłości terenu i innych uciążliwości).  
Kształt działki regularny wydłużony.

Działka stanowi utwardzoną kostką drogę wewnętrzną.



### III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU – UDZIAŁ 1/6.

#### 1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek dzielnicy Nowa Huta, miasta Kraków można stwierdzić, że w ostatnim okresie zawarto małą liczbę transakcji sprzedaży gruntów o podobnej atrakcyjności, położeniu i przeznaczeniu (drogi wewnętrzne) do działki będącej przedmiotem wyceny.

Jednostką porównawczą jest  $1 \text{ m}^2$ .

Jak wynika z analizy rynku ceny na rynku nieruchomości w 2020 roku były stabilne.

W 2021 roku nastąpił wyraźny wzrost cen nieruchomości w granicach 10-15 % w skali roku w zależności od atrakcyjności lokalizacji.

W 2022 roku ceny ustabilizowały się.

W 2020 roku oraz 2022 roku zrezygnowano z poprawki czasowej.

W 2021 roku przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc.

Zrezygnowano więc z poprawki czasowej.

**Tabela 1.**

Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. w m <sup>2</sup>	Cena za 1 m <sup>2</sup>	Cena za 1 m <sup>2</sup> sprowadzona na datę wyceny
16-09-2021	34	Pysońce	196	105,46 zł	109,68 zł
15-06-2021	15	Morstina	582	103,09 zł	110,31 zł
23-04-2021	14	Braci Polskich	72	110,08 zł	119,99 zł
21-12-2021	9	Fatimska	32	129,98 zł	131,28 zł
26-04-2022	16	Sulisława	413	136,16 zł	136,16 zł
11-05-2022	43	Jeżynowa	281	142,35 zł	142,35 zł
14-12-2021	43	Jeżynowa	161	142,17 zł	143,59 zł
27-05-2021	41	Nadbrzezie	747	133,87 zł	144,58 zł
24-11-2021	11	Kantorowicka	7	142,86 zł	145,72 zł
05-02-2021	14	Soczyny	281	142,35 zł	158,01 zł
05-04-2022	9	Fatimska	21	190,77 zł	190,77 zł
15-12-2021	25	Dybowskiego	287	209,06 zł	211,15 zł
26-03-2021	59	Stare Wiślicko	301	207,09 zł	227,80 zł
21-05-2021	57	Łęgowa	800	230,00 zł	248,40 zł
21-07-2021	4	Mikołaja Gerłaha	39	250,00 zł	265,00 zł
14-02-2022	3	Gustawa Morcinka	50	400,00 zł	400,00 zł
18-02-2022	3	Gustawa Morcinka	50	400,00 zł	400,00 zł
10-02-2022	3	Gustawa Morcinka	50	447,76 zł	447,76 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny gruntów o podobnym przeznaczeniu, funkcji oraz lokalizacji po poprawce czasowej wahają się w przedziale 109,68 zł/m<sup>2</sup> do 447,76 zł/m<sup>2</sup>

$$C \max - C \min = 338,08 \text{ zł/m}^2$$

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

- lokalizacja
- wielkość
- dojazd
- rodzaj prawa
- utwardzenie terenu

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- lokalizacja – 15 %
- wielkość – 10 %
- dojazd – 10 %
- rodzaj prawa – 15 %
- utwardzenie terenu – 50 %

Tabela 2. Zakres kwotowy cech różnicujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cechy
1.	lokalizacja	15 %	Korzystna Średnio korzystna Mało korzystna	338,08	50,71
2.	wielkość	10 %	Bardzo mała (do 100 m <sup>2</sup> ) Mała (100-300 m <sup>2</sup> ) Średnia (300-500 m <sup>2</sup> ) Duża (powyżej 500 m <sup>2</sup> )	338,08	33,81
3.	dojazd	10 %	Dobry (droga asfaltowa) Średni (inna droga) Zły (przez działki sąsiednie)	338,08	33,81
4.	Rodzaj prawa	15 %	Prawo własności Prawo uw	338,08	50,71
5.	Utwardzenie terenu	50 %	Asfalt/kostka Inne utwardzenie brak	338,08	169,04
					<b>338,08</b>

## 2. Wycena udziału 1/6 w działce nr ew. 80/13.

Do porównania przyjęto następujące obiekty zawarte w tabeli 3.

Tabela 3.

Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. w m <sup>2</sup>	Cena za 1 m <sup>2</sup>	Cena za 1 m <sup>2</sup> sprowadzona na datę wyceny
21-12-2021	9	Fatimska	32	129,98 zł	131,28 zł
26-03-2021	59	Stare Wiślicko	301	207,09 zł	227,80 zł

21-05-2021	57	Łęgowa	800	230,00 zł	248,40 zł
10-02-2022	3	Gustawa Morcinka	50	447,76 zł	447,76 zł

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

Procedura obliczeniowa wartości 1 m<sup>2</sup> gruntu znajduje się w tabeli 5.

Na podstawie załączonej tabeli wartość 1 m<sup>2</sup> oszacowano na kwotę: **284,21 zł/m<sup>2</sup>**

Zatem wartość rynkowa udziału w działce wynosi:

$$1/6 * 528 \text{ m}^2 * 284,21 \text{ zł/m}^2 = 25.010,48 \text{ zł}$$

Przyjęto: **25.010,00 zł**

**Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy dziesięć złotych.**

### 3. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. w m <sup>2</sup>	Cena za 1 m <sup>2</sup> sprowadzona na datę wyceny
16-09-2021	34	Pysońce	196	109,68 zł
15-06-2021	15	Morstina	582	110,31 zł
23-04-2021	14	Braci Polskich	72	119,99 zł
21-12-2021	9	Fatimska	32	131,28 zł
26-04-2022	16	Sulisława	413	136,16 zł
11-05-2022	43	Jeżynowa	281	142,35 zł
14-12-2021	43	Jeżynowa	161	143,59 zł
27-05-2021	41	Nadbrzezie	747	144,58 zł
24-11-2021	11	Kantorowicka	7	145,72 zł
05-02-2021	14	Soczyny	281	158,01 zł
05-04-2022	9	Fatimska	21	190,77 zł
15-12-2021	25	Dybowskiego	287	211,15 zł
26-03-2021	59	Stare Wiślisko	301	227,80 zł
21-05-2021	57	Łęgowa	800	248,40 zł
21-07-2021	4	Mikołaja Gerlaha	39	265,00 zł
14-02-2022	3	Gustawa Morcinka	50	400,00 zł
18-02-2022	3	Gustawa Morcinka	50	400,00 zł
10-02-2022	3	Gustawa Morcinka	50	447,76 zł
<b>02-10-2022</b>	<b>55</b>	<b>Na załączu</b>	<b>528</b>	<b>284,21 zł</b>

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

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 4.

Obręb/Ulica	Cena 1 m <sup>2</sup>	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Rodzaj prawa	Utwardzenie terenu
Fatimska	131,28	Korzystna	Bardzo mała	dobry	uw	brak
Stare Wiślicko	227,80	Średnio korzystna	Średnia	dobry	własność	Żwir/beton
Łęgowa	248,40	Średnio korzystna	Duża	dobry	własność	beton
Gustawa Morcinka	447,76	Średnio korzystna	Bardzo mała	dobry	własność	asfalt
X	?	Średnio korzystna	Duża	dobry	uw	Kostka

Tabela 5.

Lp	Cena 1 m <sup>2</sup>	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Rodzaj prawa	Utwardzenie terenu	Wartość popraw.
1	131,28		- 25,46	0	0	169,04	241,05
2	227,80		- 33,81	0	- 50,71	84,52	250,34
3	248,40		- 11,27	0	- 50,71	84,52	282,21
4	447,76		0	0	- 50,71	0	363,24
X	?	Średnio korzystna	Duża	dobry	uw	Kostka	
Średnia wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup>		284,21 zł/m <sup>2</sup>					

#### IV. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 3.
- Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.
- **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.**
- Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 2344, 2491, z 2018 r. poz. 398, 685, 1544, 1629) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasają.
- Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 2344, 2491, z 2018 r. poz. 398, 685, 1544, 1629) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; wpisy egzekucji z nieruchomości wpisane w dziale III księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasają.

Marta Anna Sobczak-Męćala  
Rzecznawca Majątkowy  
nr upr. 1308  
Biegły Sąd Okręgowy  
w Krakowie d/s szacowania  
nieruchomości  
kom. 0 601 870 908  
e-mail: wjosna@data.pl





