

# OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO 12 NIEZABUDOWANYCH  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH, SKŁADAJĄCYCH SIĘ ŁĄCZNIE Z 34  
DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH O POWIERZCHNI 10.316 m<sup>2</sup>  
(stanowiących części dróg osiedlowych i tereny zieleni)

*LOKALIZACJA - miasto KRAKÓW, dzielnica IV PRĄDNIK BIAŁY,  
ul. MIKOŁAJA REJA, ul. ANDRZEJA FRYCZA-MODRZEWSKIEGO,  
ul. STEFANA JARACZA, ul. LUDWIKA SOLSKIEGO obręb 44 KROWODRZA, woj.  
MAŁOPOLSKIE*

<i>Właściciel nieruchomości</i>	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ziemi Krakowskiej” w likwidacji w upadłości likwidacyjnej
<i>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości, wg poziomu cen na dzień 05.05.2016 r.</i>	<b>ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI PRZEDSTAWIONO NA STR. 5 i 37</b>
<i>Operat sporządził</i>	
	5 maja 2016 r.

## SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE .....	6
1.1. ZAMAWIAJĄCY .....	6
1.2. WYKONAWCA .....	6
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	6
1.4. CEL WYCENY .....	7
1.5. DATY ZWIĄZANE ZWYCENĄ .....	7
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY .....	8
1.7. PODSTAWY METODYCZNE .....	8
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI .....	8
2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	8
2.1. STAN PRAWNY .....	8
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	17
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI .....	18
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY .....	26
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI .....	26
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA .....	27
4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU .....	30
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY .....	30
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH .....	31
4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH .....	32
4.4. WYKAZ TRANSAKЦИИ PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ .....	33
4.4.1. Obliczenie ceny średniej .....	34
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących .....	34
4.5. USTALENIE WAG I PARAMETRÓW CECH RYNKOWYCH .....	35
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁEK .....	35
5. WARTOŚĆ RYNKOWA POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁEK .....	37
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ .....	38
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA .....	39
8. ZAŁĄCZNIKI .....	39

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

(zgodnie z art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami)

#### OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest 12 niezabudowanych nieruchomości gruntowych, składających się łącznie z 34 działek ewidencyjnych o wspólnej powierzchni 10.316 m<sup>2</sup>, położonych w Krakowie, dzielnicy IV Prądnik Biały, obręb 44 Krowodrza, przy ul. Mikołaja Reja, ul. Andrzeja Frycza- Modrzewskiego, ul. Stefana Jaracza i ul. Ludwika Solskiego, woj. małopolskim. Nieruchomości znajdują się na os. Żabiniec i częściowo stanowią fragmenty dróg osiedlowych utwardzonych kostką brukową oraz tereny zieleni osiedlowej.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności do przedmiotowych nieruchomości gruntowej.

Zestawienie szacowanych nieruchomości:

L.p.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia	Opis	Nr księgi wieczystej	Zakres wyceny
1.	295/5		134 m2	plac przy boksach garażowych po północnej stronie ul. Reja 9	KR1P/00285988/5	udział 1/1
2.	439/12		181 m2	wąski pas przy wschodniej granicy działki nr 592/5 ul. Modrzewskiego 6	KR1P/00276565/8	udział 1/1
3.	448/4		1 m2	klin między działka ul. Żabiniec 13 i ul. Żabiniec 15	KR1P/00250645/5	udział 1/1
11.	593/9		365 m2	działka z dojściem utwardzonym na tyłach Reja 12		
13.	593/16		312 m2	droga ul. Reja	KR1P/00236273/2	udział 1/1
14.	593/17		1.109 m2	droga ul. Reja		
16.	605		218 m2	pas zieleni przy drodze wewnętrznej ul Reja		
17.	450/11		256 m2	zielen - działka na północ od Solskiego 10	KR1P/00174280/1	udział 1/1
19.	596/4		234 m2	zielen - działka na tyłach budynku Solskiego 4		

20.	596/5		23 m <sup>2</sup>	klin pod działką nr 596/4		
21.	594/2		417 m <sup>2</sup>	droga ul. Jaracza		
23.	594/19		128 m <sup>2</sup>	podwórko z częścią domu Jaracza 12		
24.	595/8		54 m <sup>2</sup>	zielen - działka wpisana w tern działki nr 595/9 zabudowanej budynkiem Solskiego 7		
26.	595/12		77 m <sup>2</sup>	droga „Ślepa” ul. Reja		

**CEL WYCENY**

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny licytacyjnej do ich sprzedaży w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 28.02.2003 r. prawo upadłościowe.

**PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY**

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w ww. księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

**DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ**

- data sporządzenia wyceny - 05.05.2016 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny - 03.03.2016 r.
- data, na którą określono wartość - 05.05.2016 r.
- data wizji lokalnej - 03.03.2016 r.

## OSZACOWANE WARTOŚCI

L.p.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia	Nr księgi wieczystej	Wartość jednostkowa (zł/m <sup>2</sup> )	Wartość rynkowa
1.	295/5		134 m <sup>2</sup>	KR1P/00285988/5	347,79	46.600 zł
2.	439/12		181 m <sup>2</sup>	KR1P/00276565/8		62.950 zł
3.	448/4		1 m <sup>2</sup>	KR1P/00250645/5	320,74	320 zł
11.	593/9		365 m <sup>2</sup>		401,89	146.690 zł
13.	593/16		312 m <sup>2</sup>	KR1P/00236273/2	401,89	125.390 zł
14.	593/17		1.109 m <sup>2</sup>			445.700 zł
16.	605		218 m <sup>2</sup>		347,79	75.820 zł
17.	450/11		256 m <sup>2</sup>		320,74	82.110 zł
19.	596/4		234 m <sup>2</sup>	KR1P/00174280/1	320,74	75.050 zł
20.	596/5		23 m <sup>2</sup>			7.380 zł
21.	594/2		417 m <sup>2</sup>		401,89	167.590 zł
23.	594/19		128 m <sup>2</sup>		347,79	44.520 zł
24.	595/8		54 m <sup>2</sup>		320,74	17.320 zł
26.	595/12		77 m <sup>2</sup>		347,79	26.780 zł

## WARTOŚCI OSZACOWAŁ

## 1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

## 1.1. ZAMAWIAJĄCY

Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „Ziemi Krakowskiej” w likwidacji w upadłości likwidacyjnej

ul. Wrocławska 34A

30-011 Kraków

**1.2. WYKONAWCA**

„SAGA-DOM” Wojciech Burkacki  
 Biuro Obsługi Nieruchomości  
 ul. Legionów Polskich 141 m 22  
 41-310 Dąbrowa Górnicza

**1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest 12 niezabudowanych nieruchomości gruntowych, składających się łącznie z 34 działek ewidencyjnych o wspólnej powierzchni 10.316 m<sup>2</sup>, położonych w Krakowie, dzielnicy IV Prądnik Biały, obręb 44 Krowodrza, przy ul. Mikołaja Reja, ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego, ul. Stefana Jaracza i ul. Ludwika Solskiego, woj. małopolskim. Nieruchomości znajdują się na os. Żabiniec i częściowo stanowią fragmenty dróg osiedlowych utwardzonych kostką brukową oraz tereny zieleni osiedlowej.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności do przedmiotowych nieruchomości gruntowej.

Zestawienie szacowanych nieruchomości:

L.p.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia	Opis	Nr księgi wieczystej	Zakres wyceny
1.	295/5		134 m <sup>2</sup>	plac przy boksach garażowych po północnej stronie ul. Reja 9	KR1P/00285988/5	udział 1/1
2.	439/12		181 m <sup>2</sup>	wąski pas przy wschodniej granicy działki nr 592/5 ul. Modrzewskiego 6	KR1P/00276565/8	udział 1/1
3.	448/4		1 m <sup>2</sup>	klin między działka ul. Żabiniec 13 i ul. Żabiniec 15	KR1P/00250645/5	udział 1/1
11.	593/9		365 m <sup>2</sup>	działka z dojściem utwardzonym na tyłach Reja 12	KR1P/00236273/2	udział 1/1
13.	593/16		312 m <sup>2</sup>	droga ul. Reja		
14.	593/17		1.109 m <sup>2</sup>	droga ul. Reja		
				droga od wschodu budynku		
16.	605		218 m <sup>2</sup>	pas zieleni przy drodze wewnętrznej ul Reja		

17.	450/11		256 m <sup>2</sup>	zielen - działka na północ od Solskiego 10	KR1P/00174280/1	udział 1/1		
19.	596/4		234 m <sup>2</sup>	zielen - działka na tyłach budynku Solskiego 4				
20.	596/5		23 m <sup>2</sup>	klin pod działką nr 596/4				
21.	594/2		417 m <sup>2</sup>	droga ul. Jaracza				
23.	594/19		128 m <sup>2</sup>	podwórko z częścią domu Jaracza 12				
24.	595/8		54 m <sup>2</sup>	zielen - działka wpisana w teren działki nr 595/9 zabudowanej budynkiem Solskiego 7				
26.	595/12		77 m <sup>2</sup>	droga „Ślepa” ul. Reja				

#### 1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny licytacyjnej do ich sprzedaży w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 28.02.2003 r. prawo upadłościowe.

#### 1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

data sporządzenia wyceny -	05.05.2016 r.
data, na którą określono stan przedmiotu wyceny -	03.03.2016 r.
data, na którą określono wartość -	05.05.2016 r.
data wizji lokalnej -	03.03.2016 r.

#### 1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

### 1.7. PODSTAWY METODYCZNE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW),
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” - Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

### 1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- Wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 03.03.2016 r.;
- Urząd Miasta w Krakowie, ul. Grunwaldzka 8;
- <http://miip.geomalopolska.pl>;
- <http://www.krakow.pl>;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- Archiwum IV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze;
- Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, zatwierdzona Uchwałą XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16.04.2003 r.;
- Dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości gruntowych.

## 2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 2.1. STAN PRAWNY

Właścicielem szacowanych nieruchomości jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ziemi Krakowskiej” w likwidacji w upadłości likwidacyjnej.

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w następujących księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych: KR1P/00285988/5

Dział I-O: działka nr 295/5 o powierzchni 134 m<sup>2</sup>.

W Dziale I-Sp brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

Dział II: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ziemi Krakowskiej” w likwidacji w upadłości likwidacyjnej. Podstawa nabycia:

- postanowienie, iNs 1872/86/k, 1987-02-24, Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy;
- postanowienie, INs 1637/94/K, 1994-11-08, Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy;
- postanowienie, INs 125/94/n, 1994-02-24, Sąd Rejonowy dla Krakowa Nowej Huty;
- postanowienie, INs 208/98, 1998-04-16, Sąd Rejonowy, Otwock;
- postanowienie, INs 943/99/k, 1977-06-02, Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy;
- umowa sprzedaży, 1558/01, 2001-02-15;
- przy przeniesieniu podstawy z Kw KR1P/00243737/5 - umowa zamiany, 12849/97, 1997-1218.

W Dziale III i IV księgi brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

### KR1P/00276565/8

Dział I-O: działka nr 439/12 o powierzchni 181 m<sup>2</sup>.

W Dziale I-Sp brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.



Dział II: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ziemi Krakowskiej” w likwidacji w upadłości likwidacyjnej . Podstawa nabycia:

- umowa sprzedaży (spd. 2), 11859/00, 2000-11-27;
- podstawa przy Kw 267564;
- podstawa przy Kw 285988;
- podstawa przy Kw 220915.

W Dziale III i IV księgi brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

KR1P/00250645/5

Dział I-O: działka nr 448/4 o powierzchni 1 m2.

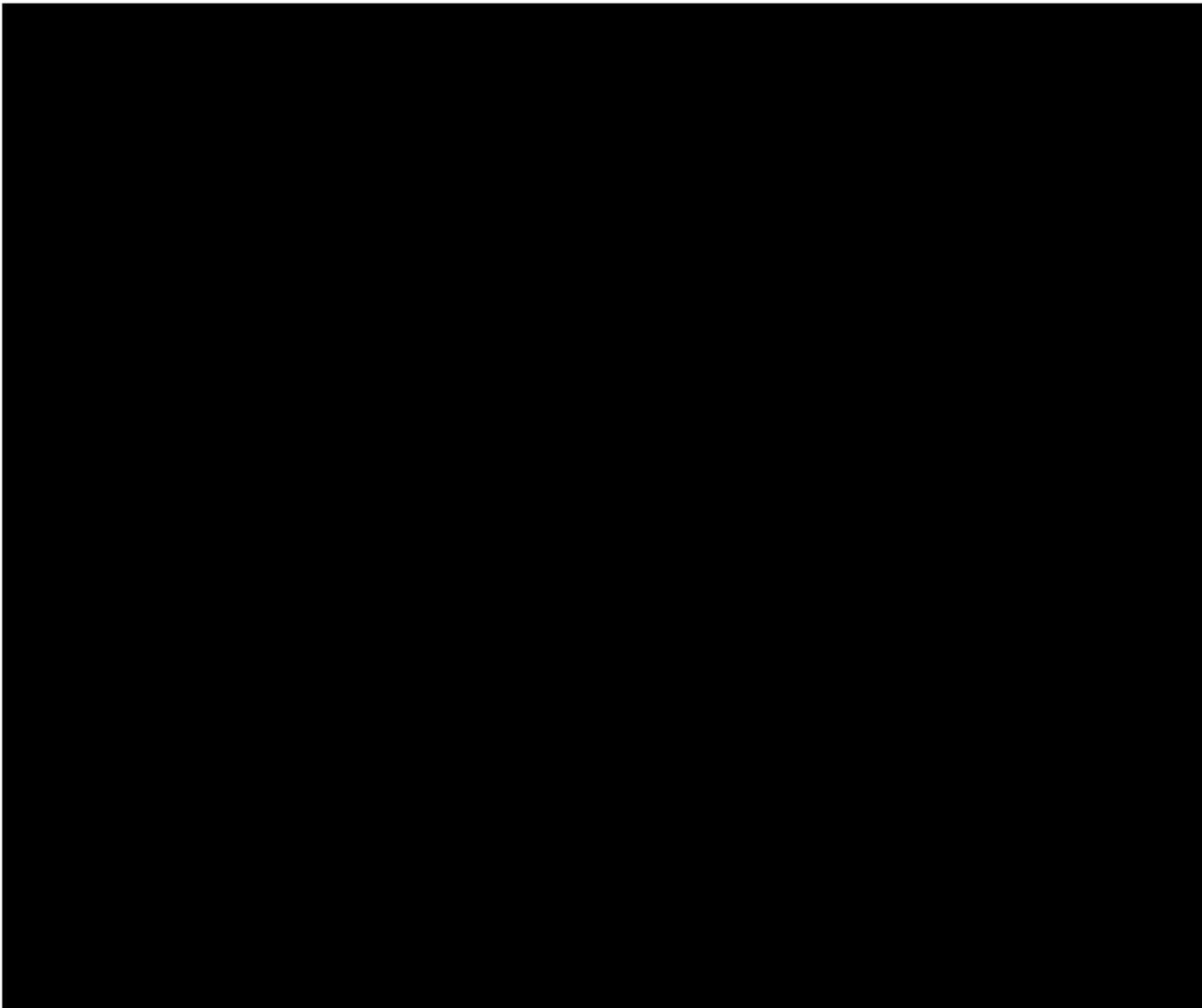
W Dziale I-Sp brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

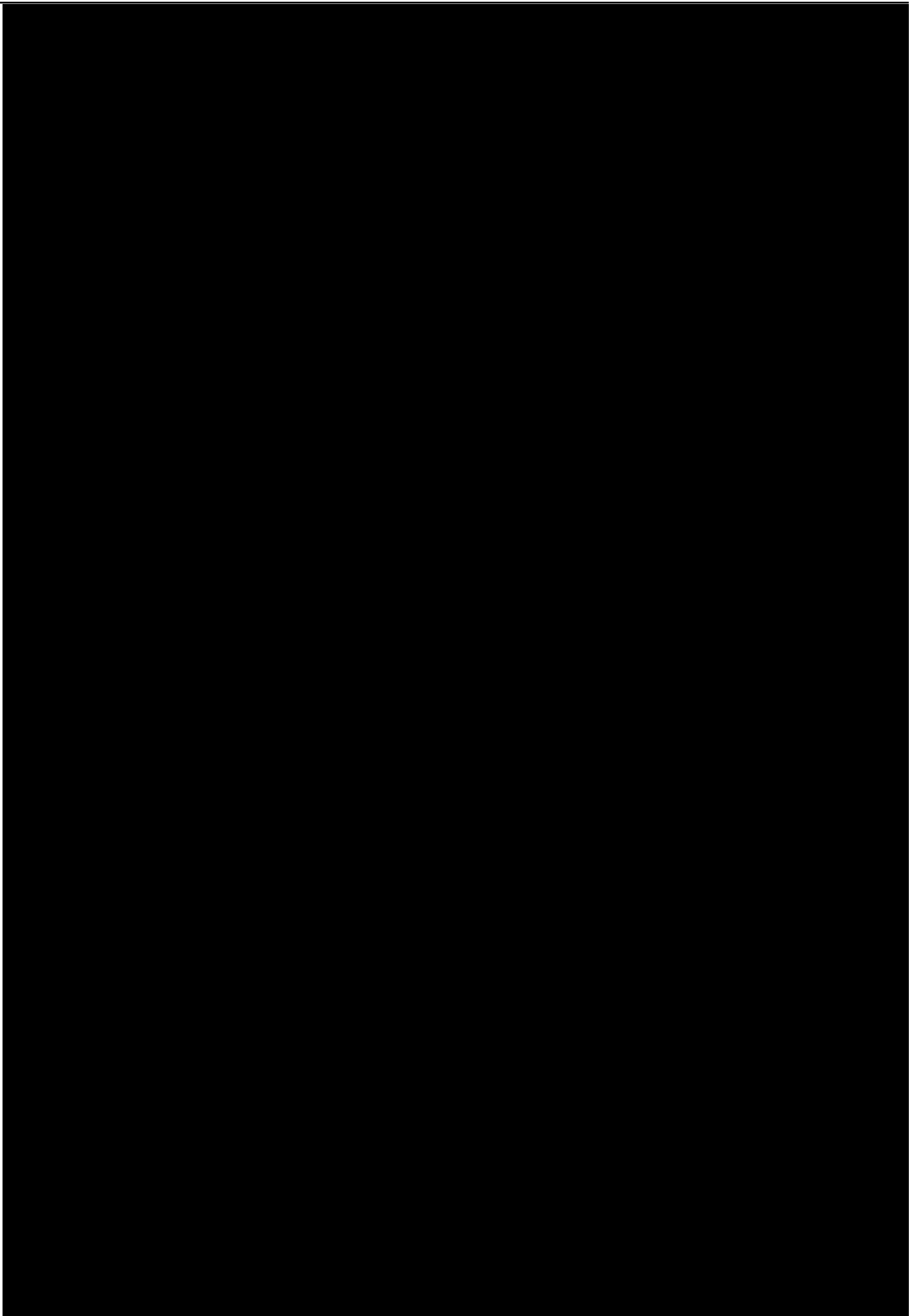
Dział II: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ziemi Krakowskiej” w likwidacji w upadłości likwidacyjnej . Podstawa nabycia:

- umowa zamiany spd 1, 19316/98, 1998-12-14.

W Dziale III księgi brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

W Dziale IV widnieje hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 22.970,90 zł.





KR1P/00236273/2

Dział I-O: działki nr: 593/9 (365 m<sup>2</sup>), 593/11 (3.988 m<sup>2</sup>), 593/12 (85 m<sup>2</sup>), 605 (218 m<sup>2</sup>) o łącznej powierzchni 4.656 m<sup>2</sup>. W Dziale tym nie ma ujawnionego podziału działki nr 593/11 na następujące: 593/15 (2.567 m<sup>2</sup>), 593/16 (312 m<sup>2</sup>) i 593/17 (1.109 m<sup>2</sup>). Wpisana jest również niewłaściwa powierzchni nieruchomości.

W Dziale I-Sp brak wpisów i wzmianek o wnioskach.

Dział II: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ziemi Krakowskiej” w likwidacji w upadłości likwidacyjnej. Podstawa nabycia: zgodnie z treścią znajdującą się w załącznikach.

W Dziale III księgi wpisane są ograniczone prawa rzeczowe i ostrzeżenie:

1. *NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PASEM 5 M SZEROKOŚCI PRZEZ DZIAŁKI: NR 471 O POW. 11 A 72 M<sup>2</sup> OBJ. KW 175417, NR 462/2 O POW. 22 A 30M<sup>2</sup> OBJ. KW 2027, NR 450/38 O POW. 89 A 68 M<sup>2</sup> OBJ. KW 237743, NR 450/5 O POW.18 A 78 M<sup>2</sup> OBJ. KW 174280 I NR 466/2 O POW. 36 A 33 M<sup>2</sup> OBJ. KW 236273 - SZLAKIEM ZAZNACZONYM NA MAPIE ( Z DN.7.08.98 GD-03-II-74100- 99/98 ) STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO PROJEKTU PODZIAŁU DZIAŁKI NR 466 LINIĄ CZERWONĄ, PRZERYWANĄ (SPD 4 PRZY KW 258248 ) NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 466/1;*
2. *NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI KONIECZNEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 592/4 OBJ. KW 299458 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 446/1;*

3. NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PASEM 5 M SZEROKIM PRZEZ DZIAŁKI NR 471 O POW. 11A 71M<sup>2</sup> OBJ. KW 175417, NR 462/2 O POW. 22A 30M<sup>2</sup> OBJ. KW 2027, NR 450/38 O POW. 89A 68 M<sup>2</sup> OBJ. KW 237743, NR 450/5 O POW. 18A 78 M<sup>2</sup> OBJ. KW 174280 I NR 466/2 O POW. 36A 33 M<sup>2</sup> OBJ. KW 236273 - SZLAKIEM ZAZNACZONYM NA MAPIE (Z DN. 07.08.98 GD-03-11.74100-99/98) STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO PROJEKTU PODZIAŁU DZIAŁKI NR 466 LINIĄ CZERWONĄ, PRZERYWANĄ (SPD.4 PRZY KW 258248) NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 466/1;
4. BEZPŁATNA, SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, PRZEJAZDU, PRZECHODU PASEM SZER. 3M PRZEZ DZ. NR 468/7 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZ. NR 468/8;
5. BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 442/1 DO ULICY ŻABINIEC (DZ. 547), NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZ. NR 442/2 I 442/3 (KW 279959);
6. WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA ROZGRANICZENIOWEGO DZIAŁKI NR 575 - PRZY PRZENIESIENIU WPISU Z KW NR 2027;
7. NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PASEM 5 M SZEROKOŚCI PRZEZ DZIAŁKI NR: 471 O POW. 1172 M<sup>2</sup>, OBJ. KW 175417, 462/2 O POW. 2230 M<sup>2</sup> OBJ. KW 2027, 450/38 O POW. 8968 M<sup>2</sup> OBJ. KW 237743, 450/5 O POW. 1878 M<sup>2</sup> OBJ. KW 174280 I 466/2 O POW. 3633 M<sup>2</sup> OBJ. KW 236273 - SZLAKIEM ZAZNACZONYM NA MAPIE (Z DN. 7.08.98 GD-03-11.74100-99/98) STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO PROJEKTU PODZIAŁU DZIAŁKI NR 466 LINIĄ CZERWONĄ, PRZERYWANĄ (SPD 4 PRZY KW 25248) NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 466/1 - PRZY PRZENIESIENIU WPISU Z KW NR 2027;
8. WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA ROZGRANICZENIOWEGO NA PODSTAWIE WYKAZU Z 1 LUTEGO 1974R, NR 2993/73 W DRODZE PRZENIESIENIA Z WYKAZU HIP.L. 146 KRAKÓW-KROWODRZA;
9. NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PASEM 5 M SZEROKIM PRZEZ DZIAŁKI NR 471 O POW. 11 A 72 M<sup>2</sup> OBJ. KW 179417, NR 462/2 O POW.22A 30M<sup>2</sup> OBJ. KW 2027, NR490/38 O POW.89 A 68 M<sup>2</sup> OBJ. KW 237743, NR 450/5 O POW.18 A 78 M<sup>2</sup> OBJ. KW 174280, 466/2 O POW. 36 A 33 M<sup>2</sup> OBJ. KW 236273 SZLAKIEM ZAZNACZONYM NA MAPIE C Z DN.1998-08-07 GD -03-III.74/00-99/98 STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO PROJEKTU PODZIAŁU DZIAŁKI NR 466 LINIA CZERWONA, PRZERYWANA (SPD 4 PRZY KW 258248) NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI POSIADACZY DZIAŁKI NR 466/1 -PRZY PRZENIESIENIU WPISU Z KW NR 175417;
10. ODPLATNA (JEDNORAZOWO) I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU POLEGAJĄCA NA PRAWIE DOSTĘPU DO PRZEBIEGAJĄCYCH PO TERENIE DZIAŁEK NR 593/11 I 605 SIECI CIEPŁOWNICZYCH, A TAKŻE NA PRAWIE KORZYSTANIA Z CZĘŚCI TEJ NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO DOKONYWANIA PRAC EKSPLOATACYJNYCH, KONSERWACYJNYCH, NAPRAW, PRZEGLĄDÓW, REMONTÓW, MODERNIZACJI, PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY SIECI, USUWANIA AWARII, TJ. NA DZIAŁCE NR 593/11 SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU DOTYCZY SIECI CIEPŁOWNICZEJ O PARAMETRACH 2X DN 65 -W PASIE SZEROKOŚCI 2,4M I SIECI CIEPŁOWNICZEJ O PARAMETRACH 2XDN50 - W PASIE SZEROKOŚCI 2,4M, ŁĄCZNA POWIERZCHNIA PASA EKSPLOATACYJNEGO NA DZIAŁCE NR 593/11 WYNOŚI 46,90 M<sup>2</sup>, NA DZIAŁCE NR 605 SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU DOTYCZY SIECI CIEPŁOWNICZEJ O PARAMETRACH 2XDN80 - W PASIE SZEROKOŚCI 2,5M, ŁĄCZNA POWIERZCHNIA PASA EKSPLOATACYJNEGO NA DZIAŁCE NR 605 WYNOŚI 34,61 M<sup>2</sup> OZNACZONYCH NA ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM Z ZASTRZEŻENIEM ŻE WYKONYWANIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU W ZAKRESIE NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KW NR KR1P/00 236273/2 OGRANICZAŁO SIĘ BĘDZIE DO KORZYSTANIA JEDYNNIE Z DZIAŁEK OZNACZONYCH NR 593/11 I 605 PRZEZ , KTÓRE PRZEBIEGAJĄ URZĄDZENIA CIEPŁOWNICZE;
11. WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ZIEMI KRAKOWSKIEJ" Z WNIOSKU WIERZycIELA SKARB PAŃSTWA PREZYDENT MIASTA KRAKOWA.

W Dziale IV widnieje hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 22.970,90 zł.

#### KR1P/00174280/1

Dział I-O: działki nr: 450/11 (256 m<sup>2</sup>), [REDAKTOWANE] 596/4 (234 m<sup>2</sup>), 596/5 (23 m<sup>2</sup>), 594/2 (417 m<sup>2</sup>), [REDAKTOWANE] 594/19 (128 m<sup>2</sup>), 595/8 (54 m<sup>2</sup>) [REDAKTOWANE] o łącznej powierzchni 2.584 m<sup>2</sup>. W Dziale tym nie ma ujawnionego podziału działki nr 595/1 na następane: [REDAKTOWANE] 595/12 (77 m<sup>2</sup>). Widnie również niewłaściwa powierzchnia nieruchomości.

W Dziale I-Sp widnieje uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w Dziale III innej księgi wieczystej o treści: *BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PASEM SZEROKOŚCI 3 METRY PRZEZ DZ. NR 468/7 I 450/13 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 468/8.*

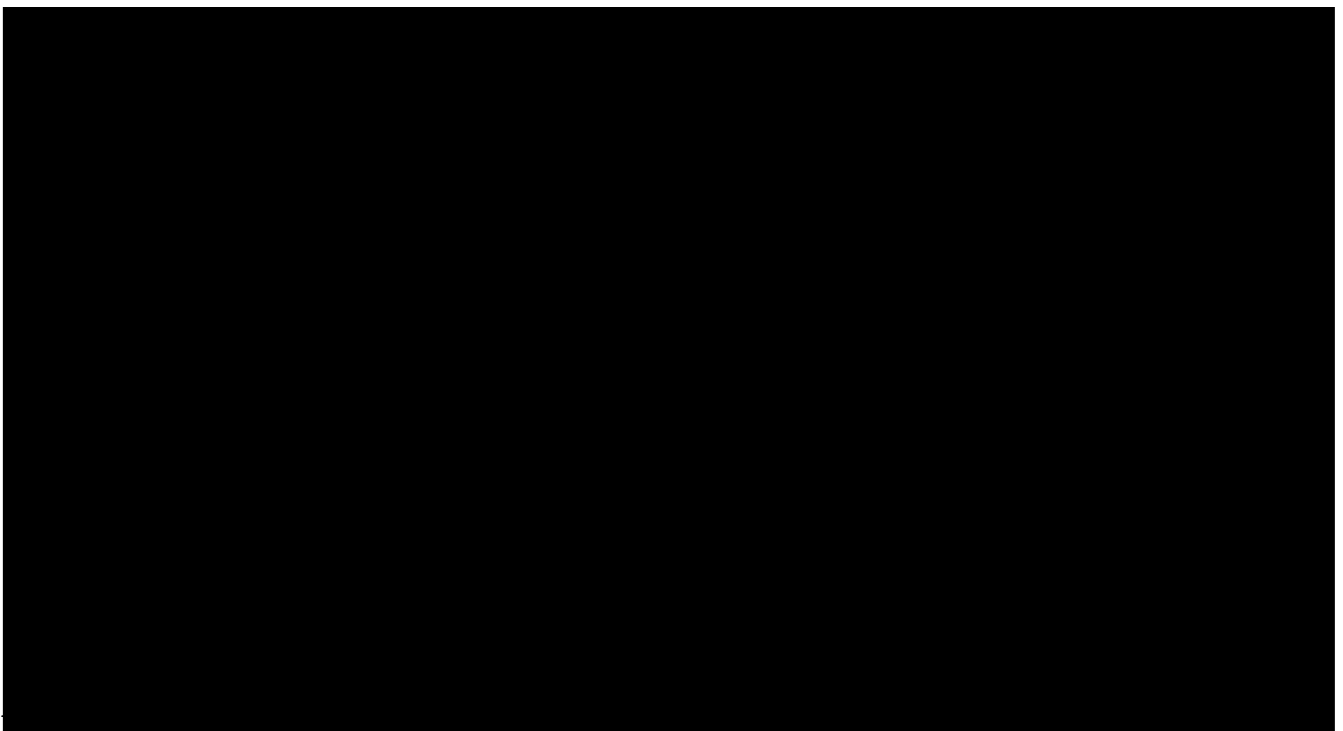
Dział II: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ziemi Krakowskiej” w likwidacji w upadłości likwidacyjnej. Podstawa nabycia: zgodnie z treścią znajdującą się w załącznikach.

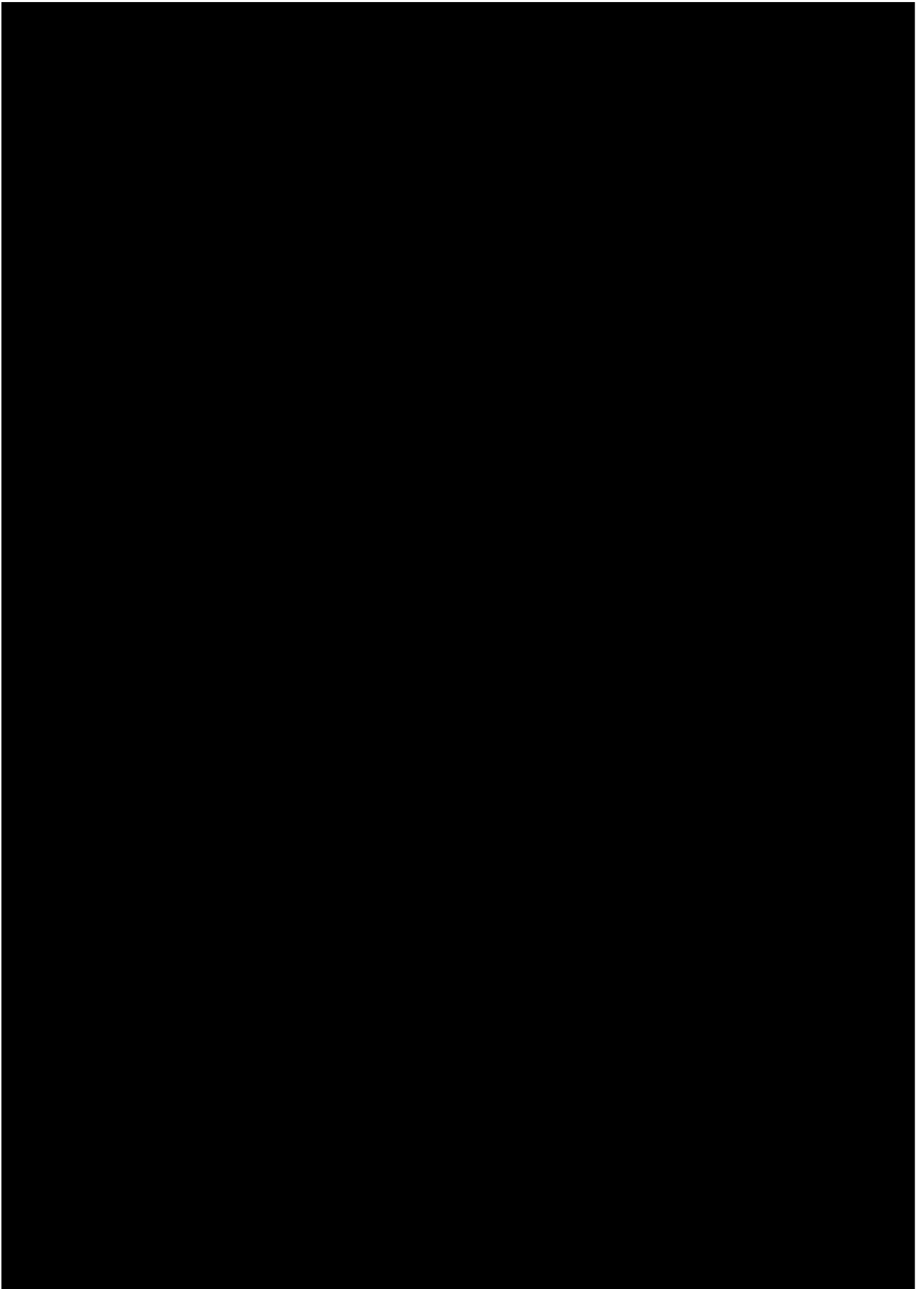
W Dziale III księgi wpisane są ograniczone prawa rzeczowe i ostrzeżenie:

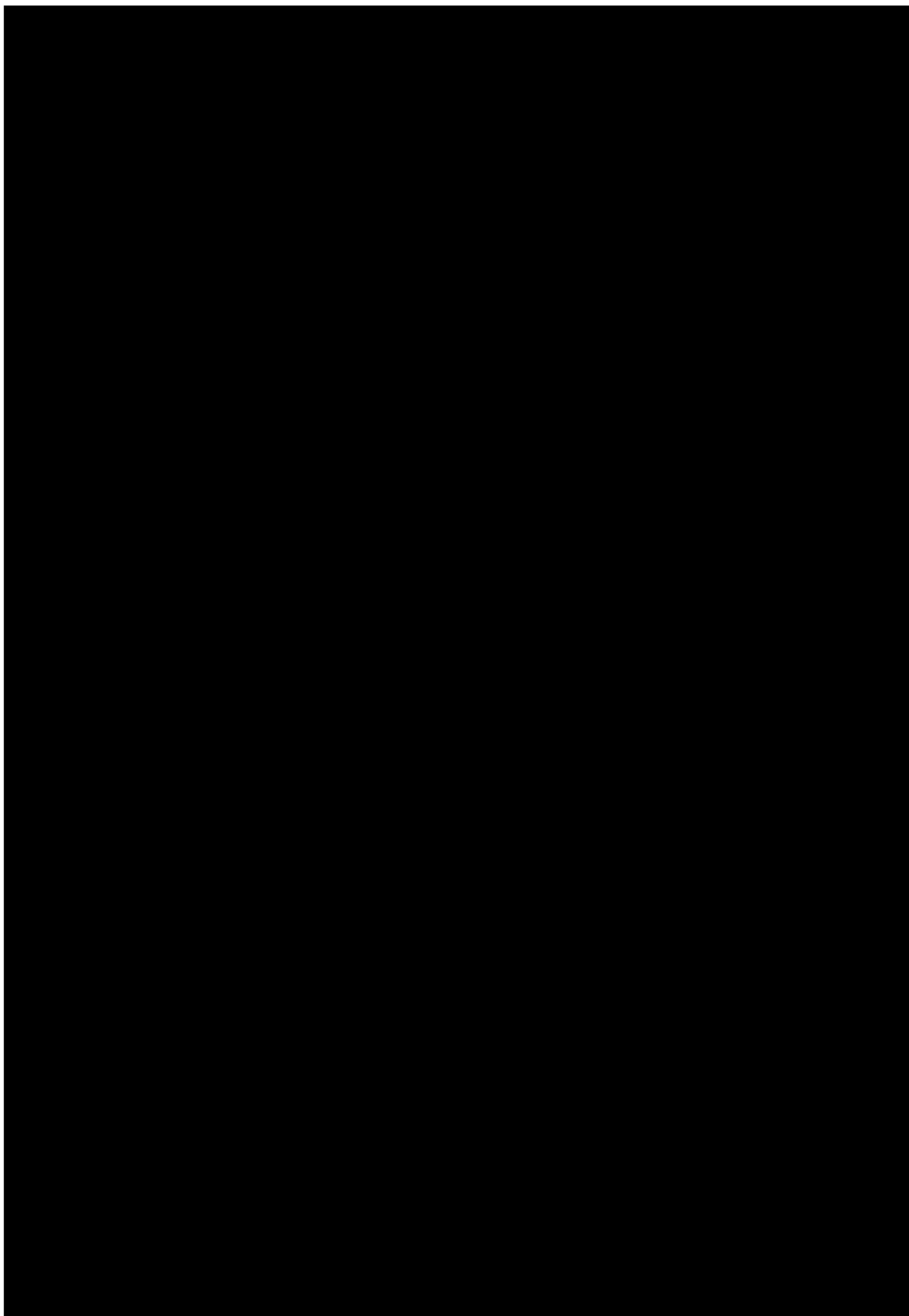
1. *SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZ. NR 450/13 PASEM 3 M SZEROKIM NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZ. NR 468/8.OBJ..KW 198859;*
2. *NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PASEM SZEROKOŚCI 5 METRY SZEROKIM PRZEZ DZ. NR 471 O POW. 11A 72 M2 OBJ. KW 175417, NR 462/2 O POW. 22A. 30M2 OBJ. KW 2027, NR 450/38 O POW. 89A 68M<sup>2</sup> OBJ. KW 237743, NR 450/5 O POW. 18 A 78M<sup>2</sup> OBJ. KW 174280 I NR 466/2 O POW. 36 A 33M<sup>2</sup> OBJ. KW 236273 SZLAKIEM ZAZNACZONYM NA MAPIE Z DN. 1998-08-07 LINIĄ CZERWONĄ, PRZERYWANĄ (SPD 4 PRZY KW 238248) NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 466/1;*
3. *BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PASEM SZEROKOŚCI 3 METRY PRZEZ DZ. NR 468/7 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 468/8;*
4. *OSTRZEŻENIE O TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIU SYGN. AKT I C 1765/04 , Z POWÓDZTWA ALINY KELLER- WAWER PRZECIWKO KRZYSZTOFOWI WAWEROWI I ZOFII WAWER, O STWIERDZENIE NIEWAŻNOŚCI UMÓW I PRZENIESIENIE EKSPERYTYWY I DAROWIZNY ORAZ O USTALENIE, ŻE WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 5 W BUDYNKU NR 8 PRZY UL. SOLSKIEGO W KRAKOWIE WRAZ Z EKSPERYTYWĄ JEGO PRZEKSZTAŁCENIA W ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ LOKALU PRZYSŁUGUJE POWÓDCE ALINIE KELLER-WAWER I POZWANEMU KRZYSZTOFOWI WAWEROWI NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI MAJĄTKOWEJ MAŁŻEŃSKIEJ;*
5. *WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 2505/13 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA ZIEMI KRAKOWSKIEJ W KRAKOWIE NA RZECZ NIŻEJ WYMIENIONEGO WIERZYCIELA.*

W Dziale IV widnieje

- hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 160.000 zł;
- hipoteka przymusowa w kwocie 180.332,60 zł.







Aktualne odpisy z ksiąg (wygenerowane ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>) znajdują się w załącznikach do niniejszego opracowania.

Na podstawie osobistego wglądu do ewidencji gruntów Urzędu Miasta w Krakowie, zaktualizowano oznaczenia ewidencyjne działek i ich powierzchnie, w stosunku do treści Działu I-O poszczególnych ksiąg wieczystych.

W dniu 14.01.2016 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, sygn. akt VIII GU 157/15, wydał Postanowienie o ogłoszeniu upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „Ziemi Krakowskiej” w likwidacji obejmującej likwidację majątku dłużnika (załącznik).

## 2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wszystkie szacowane działki zlokalizowane są na obszarze nieobjętym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

Warunki zabudowy i zagospodarowania wydawane są z uwzględnieniem art. 61 pkt. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi:

*1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:*

*1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*

*2) teren ma dostęp do drogi publicznej;*

*3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, (...), jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*



4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Na terenie miasta Krakowa istnieje Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, zatwierdzona Uchwałą XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16.04.2003 r., w którym przedmiotowe nieruchomości znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium nie jest aktem prawa miejscowego. Mimo to art. 9 ust. 4 stanowi, że: *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*



■ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

źródło: [http://www.bip.krakow.pl/?bip\\_id=1&mmi=48](http://www.bip.krakow.pl/?bip_id=1&mmi=48)

### 2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Kraków jest to miasto wojewódzkie, wielki ośrodek naukowy i kulturalny. W Krakowie znajduje się 12 wyższych uczelni, wśród nich najstarszy w Polsce Uniwersytet Jagielloński, 6 teatrów, opera, filharmonia i wiele muzeów. Znajduje się tam największy i najcenniejszy w kraju zespół budowli zabytkowych, głównie gotyckich, świeckich i sakralnych. Kraków to duży ośrodek przemysłowy. Znajduje się tam kombinat metalurgiczny w Nowej Hucie, drugi co do wielkości zakład przemysłowy w kraju.

Miasto pełni funkcję centrum administracyjnego, kulturalnego, edukacyjnego, naukowego, gospodarczego, usługowego i turystycznego. Kraków jest drugim, po Warszawie, największym w kraju rynkiem nowoczesnej powierzchni biurowej, a także jednym z kluczowych węzłów drogowych i kolejowych w Polsce. W Balicach pod Krakowem znajduje się drugi co do wielkości polski port lotniczy o znaczeniu międzynarodowym.

Od 27 marca 1991 Kraków podzielony jest na 18 dzielnic oznaczonych cyframi rzymskimi i nazwami. Podział ten wprowadziła uchwała Nr XXI/143/91 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 1991 r., a granice zostały ustalone uchwałą Nr XVI/192/95 z dnia 19 kwietnia 1995 r. 26 września 2006

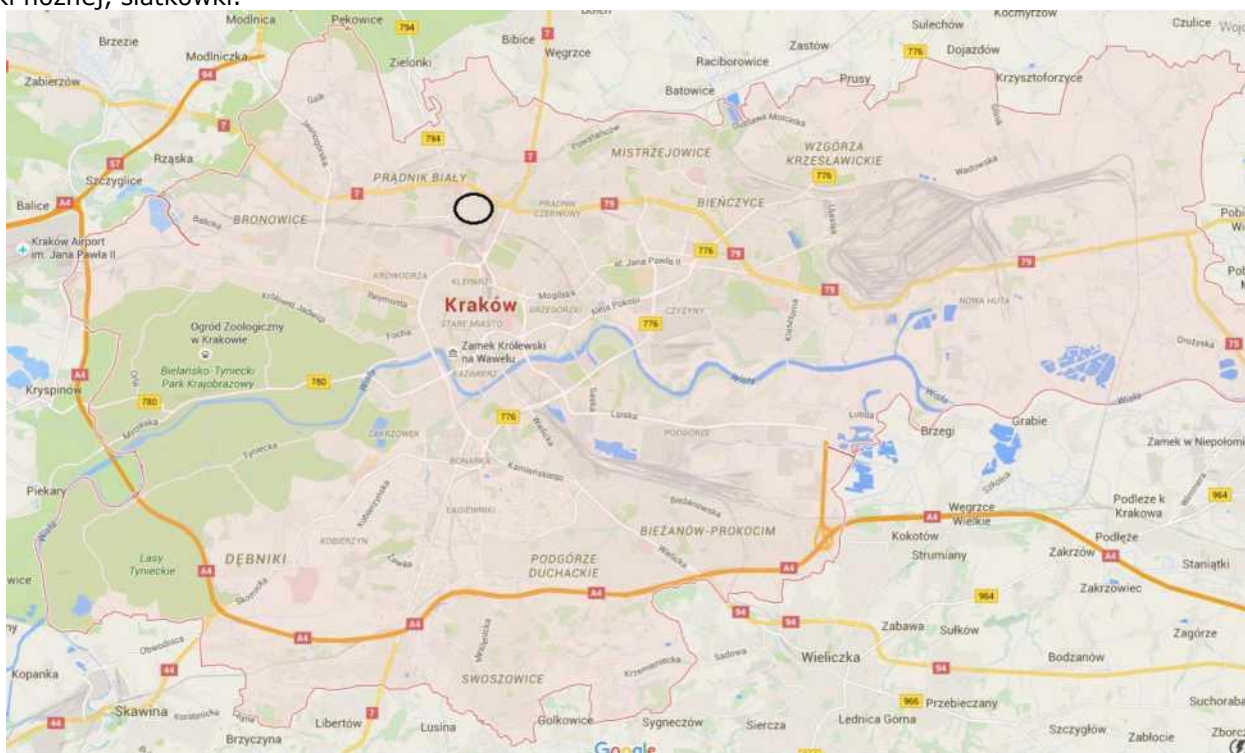
Rada Miasta Krakowa zdecydowała w formie uchwały o utworzeniu jednostki pomocniczej niższego rzędu funkcjonującej w ramach dzielnicy (Dzielnicy X Swoszowice) - Osiedla Uzdrawisko Swoszowice.

Obecne granice zostały w niewielkim stopniu zmienione z powodu przyjęcia Statutów Dzielnicy przyjętych uchwałami Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2014 r.



źródło: <https://pl.wikipedia.org>

Działki szacowane znajdują się na os. Żabiniec, niestanowiącym jednostki pomocniczej niższego rzędu w ramach dzielnicy. Osiedle powstało w 1995 roku na terenie ogródków działkowych położonych na tyłach szpitala im. G. Narutowicza. Rozciąga się ono pomiędzy ulicami: Prądnicką, Żmujdzką, Zdrową i Aleją 29 Listopada. Na jego skraju znajduje się plac zabaw dla dzieci wraz z boiskami do koszykówki, piłki nożnej, siatkówki.



źródło: <https://www.google.pl/maps>

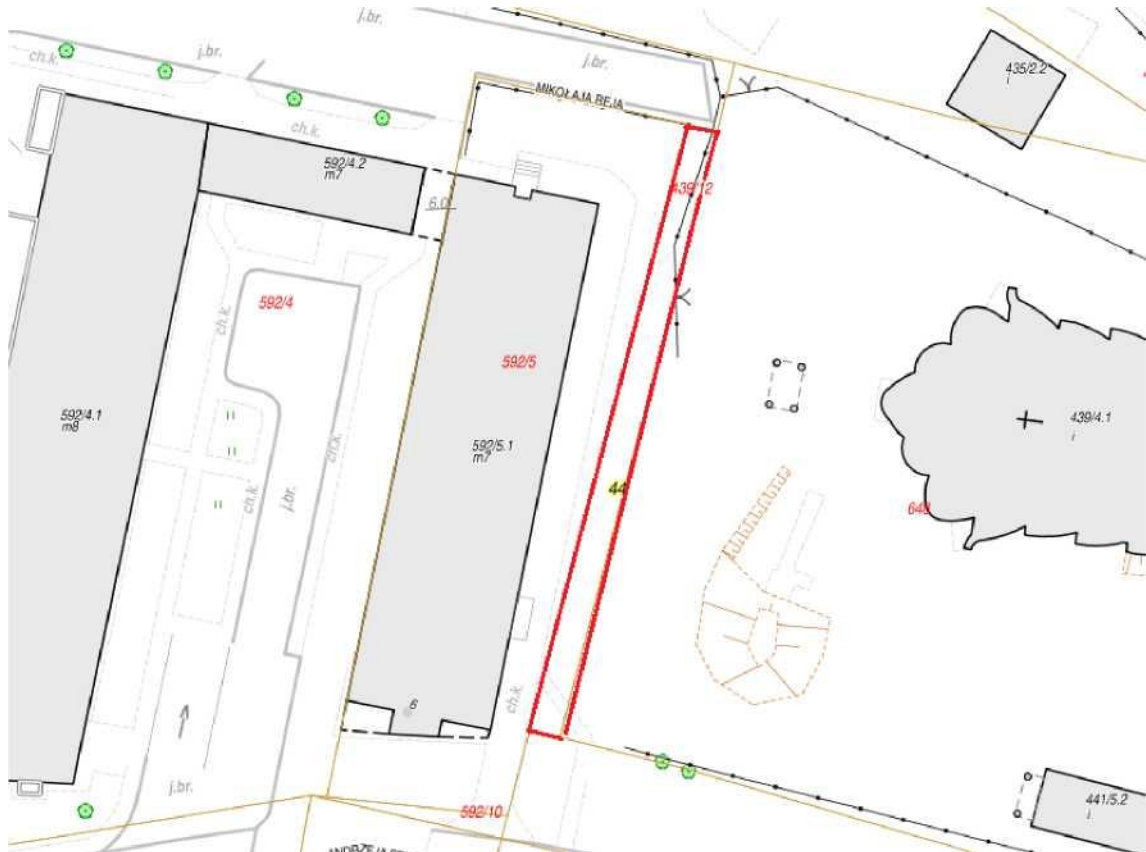
**Na poniższych mapach przedstawiono lokalizację i kształty poszczególnych działek:**

Działka nr 295/5 to plac przy boksach garażowych po północnej stronie ul. Reja 9.



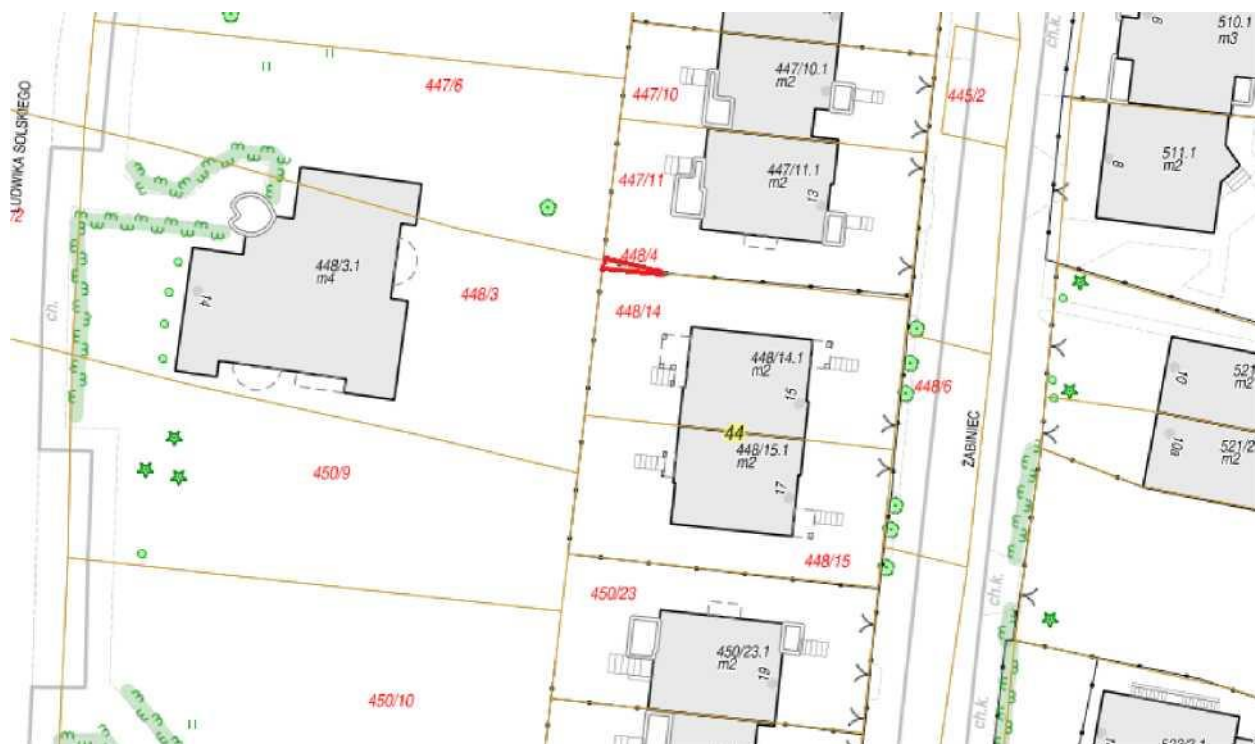
źródło: <http://miip.geomalopolska.pl>

Działka nr 439/12 to wąski pas przy wschodniej granicy działki nr 592/5 ul. Modrzewskiego 6

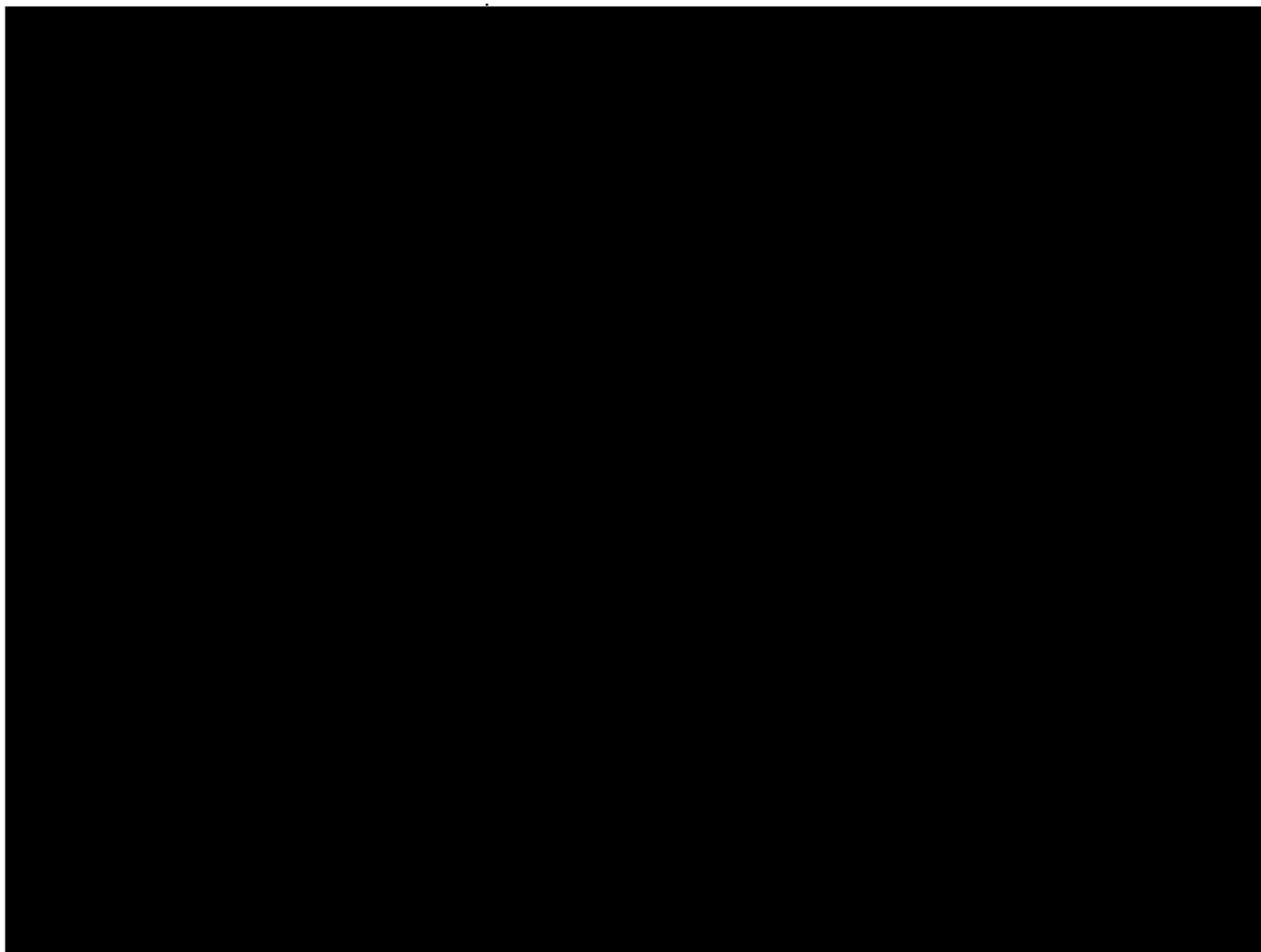


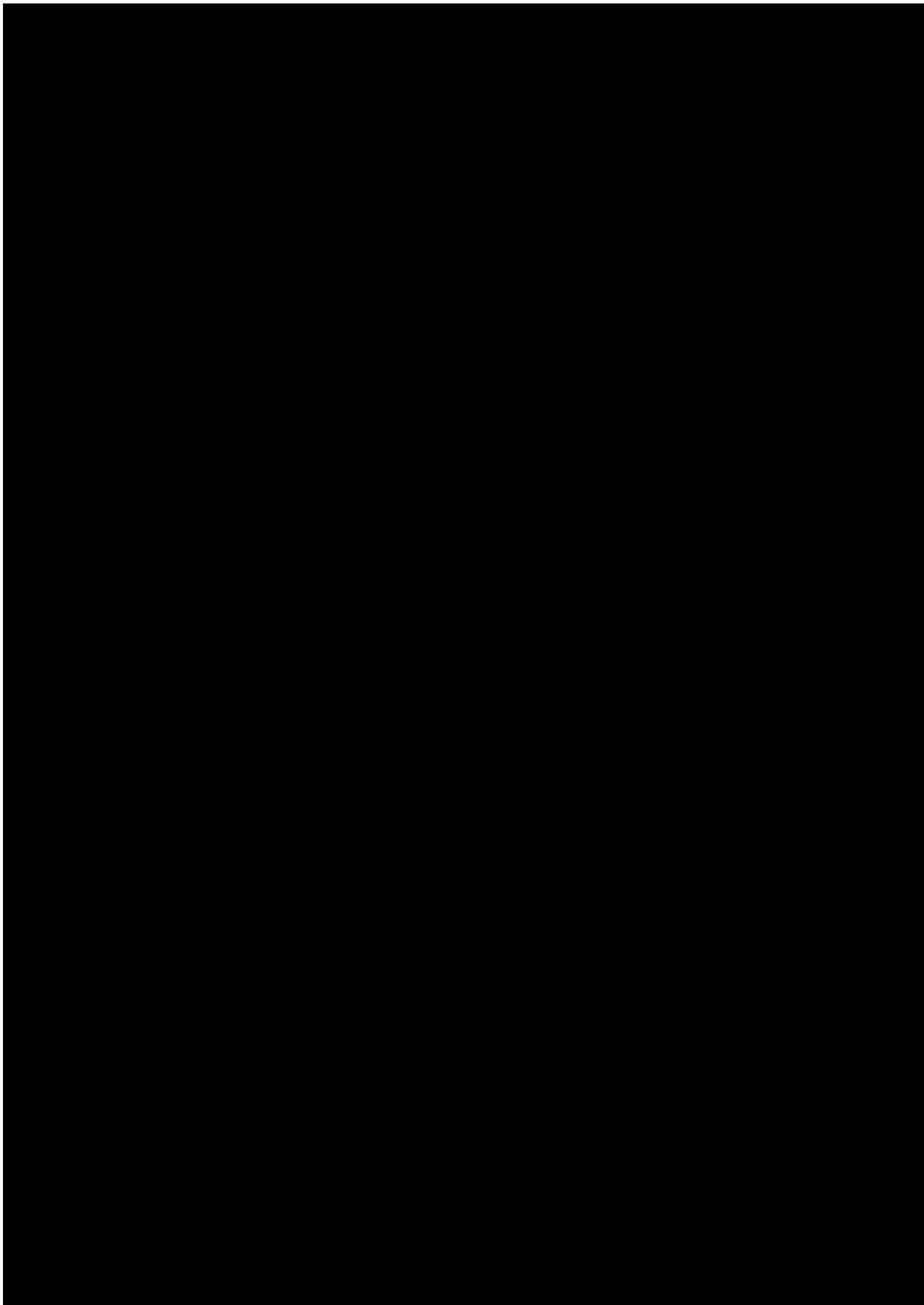
źródło: <http://miip.geomalopolska.pl>

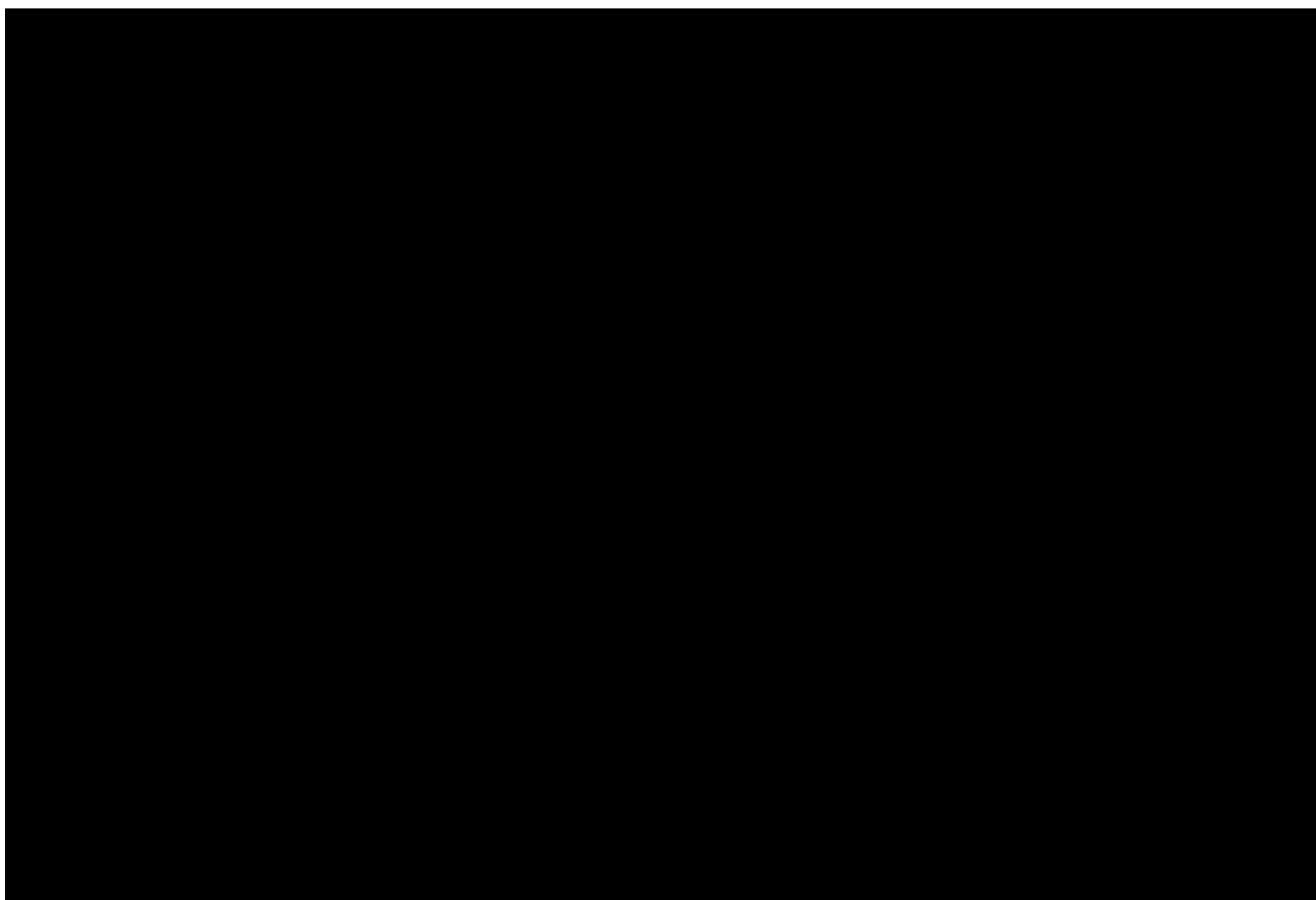
Działka nr 448/4 to klin między działka ul. Żabiniec 13 i ul. Żabiniec 15.



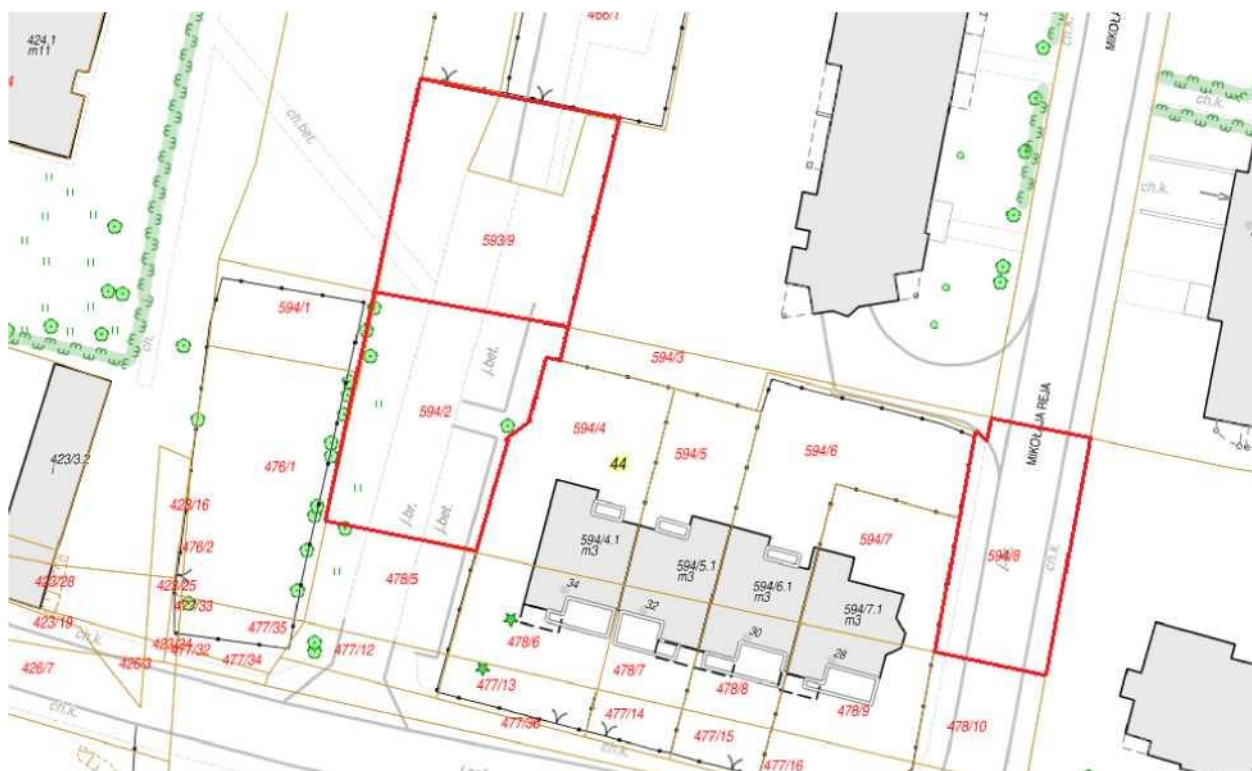
źródło: <http://miip.geomalopolska.pl>







Działka nr 593/9 i 594/2 to fragment drogi dojazdowej „ślepej” odchodzącej od ul. Jaracza.



źródło: <http://miip.geomalopolska.pl>

Działka nr [redacted], 593/16, 593/17, [redacted], [redacted] 595/12 to droga - ul. Reja. Działka nr [redacted] klin przy ul. Reja. Działka nr 605 to pas zieleni przy drodze wewnętrznej ul Reja. Działka nr 595/8 to zieleń - działka wpisana w teren działki nr [redacted] zabudowanej budynkiem Solskiego 7.



źródło: <http://miip.geomalopolska.pl>

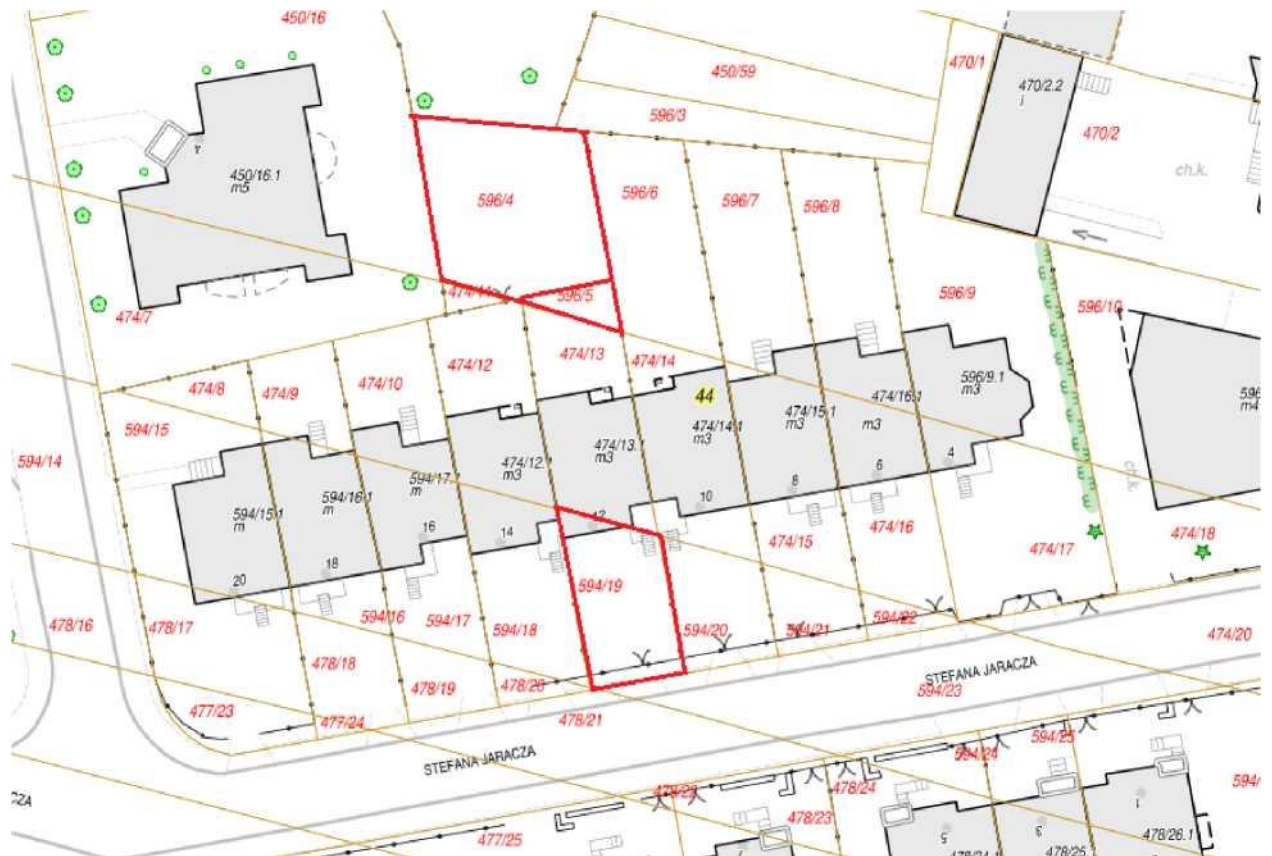
Działka nr 450/11 to zieleń - teren na północ od Solskiego 10.



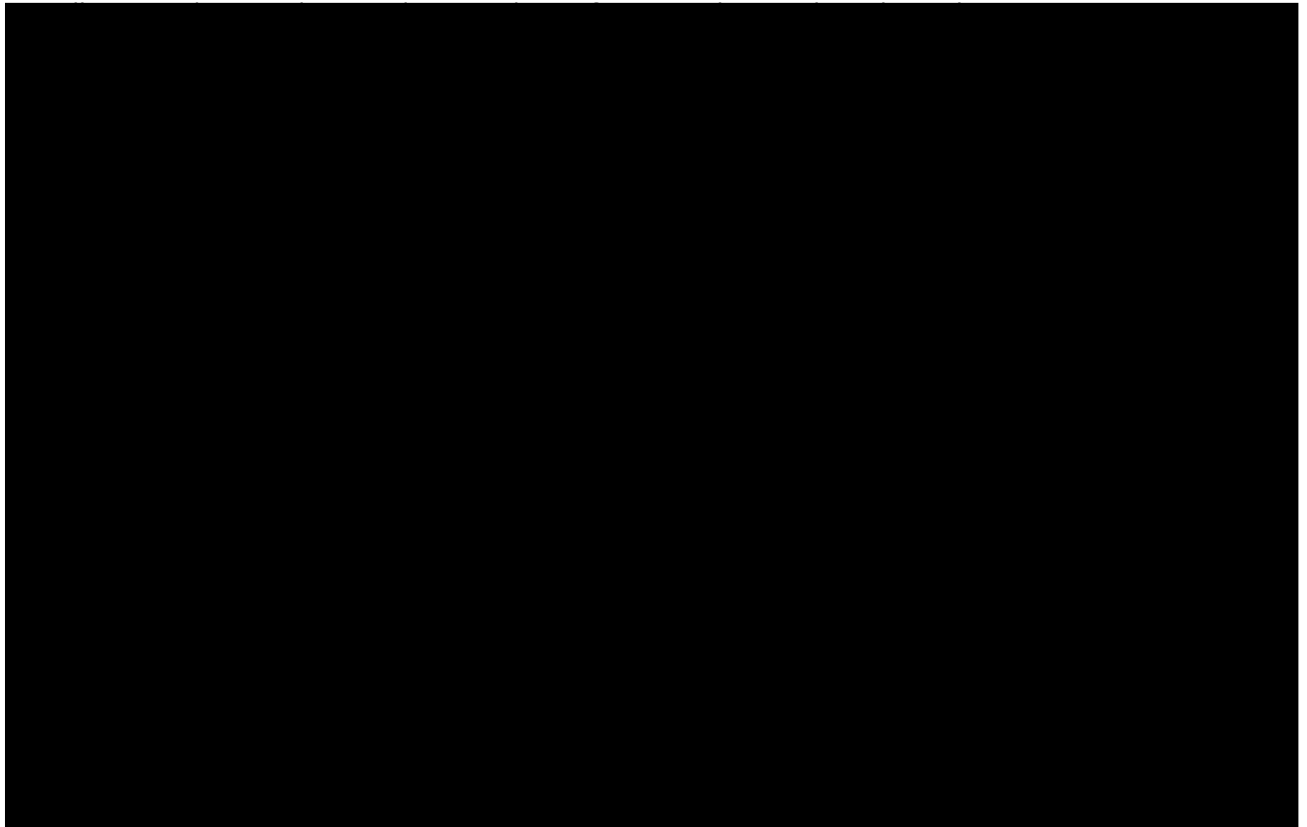
źródło: <http://miip.geomalopolska.pl>

Działki nr 596/4 i 596/5 to zieleń - teren na tyłach budynku ul. Solskiego 4.

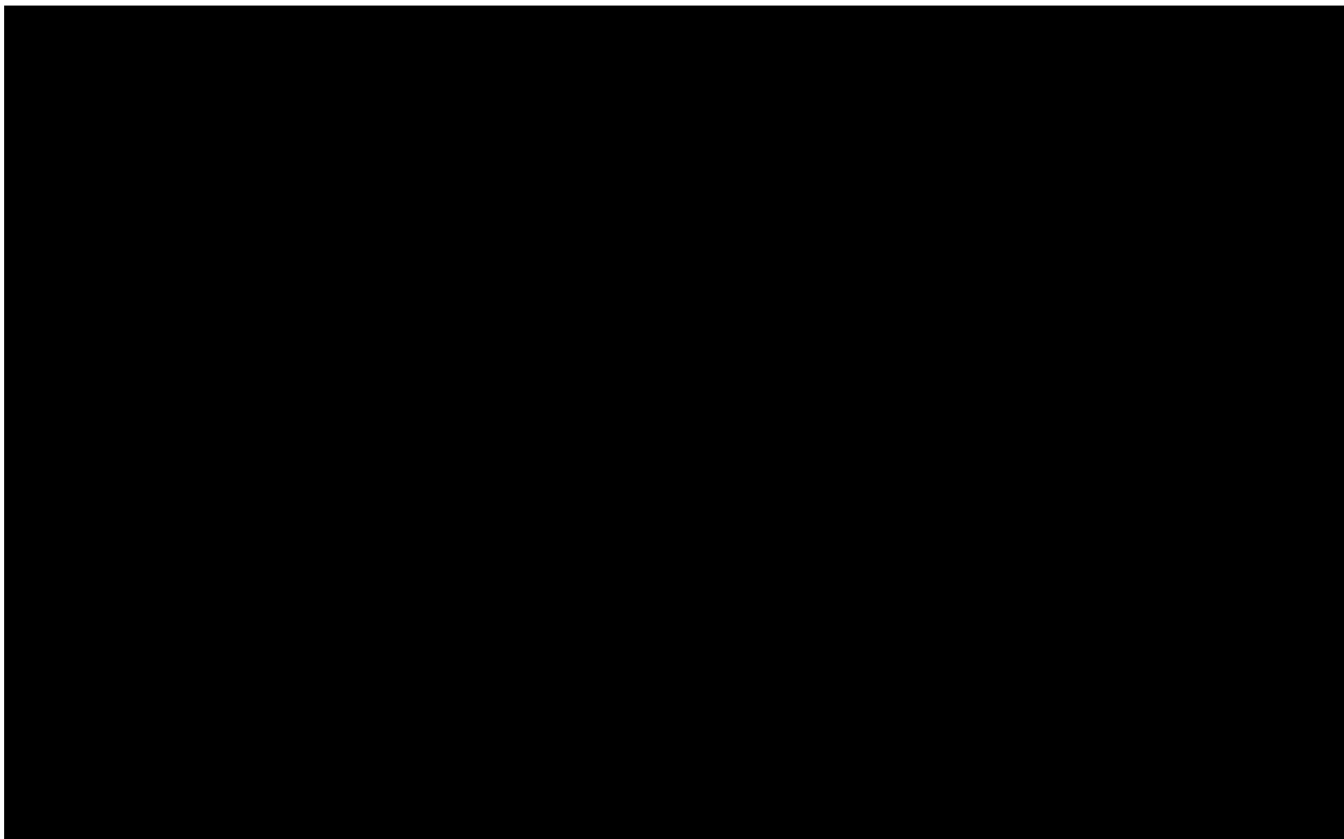
Działka nr 594/19 to podwórkło z częścią domu jednorodzinnego - ul. Jaracza 12.



źródło: <http://miip.geomalopolska.pl>







Analizując stan nieruchomości uwzględniono w szczególności takie cechy jak:

- ✓ rodzaj;
- ✓ położenie;
- ✓ sposób użytkowania;
- ✓ przeznaczenie w planimiejscowym;
- ✓ stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;
- ✓ stan zagospodarowania.

### 3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

#### 3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W toku niniejszej wyceny określona będzie wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania - jest to wartość rynkowa nieruchomości, które w dalszym ciągu będą wykorzystywane zgodnie z aktualnym sposobem ich użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie działek jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne,

- zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z PKZW dla szacowanych nieruchomości optymalny sposób użytkowania jest jednocześnie aktualnym sposobem użytkowania, więc dla tego sposobu zostanie dokonane oszacowanie wartości rynkowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny KSWP1 wartość rynkowa (WR) stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania działek na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

#### Interpretacja definicji wartości rynkowej:

- najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który została określona wartość,
- możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość działki jest wielkością szacowaną, a nie kwotą ściśle określoną z góry lub faktycznie zapłaconą ceną,
- w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące na datę określenia wartości.

Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

### 3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 154: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.*

Uwzględniając stan rynku lokalnego (ilość zawartych transakcji dotyczących zbycia prawa własności do nieruchomości gruntowych), w celu określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Art. 153 ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za działkę więcej od sumy, za którą mógłby nabyć grunt o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna - sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie.

Przy metodzie korygowania ceny średniej - zgodnie z §4 pkt. 4 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami) (...) *do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami):

§36 ust.3, pkt.1) - *wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni;*

§36 ust.6 - *Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:*

§36 ust.6, pkt.4) - *przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi w drodze umowy, z tym że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy.*

Na podstawie danych wymienionych w pkt. 1.9. niniejszej opinii, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży niezabudowanych działek gruntu o przeznaczeniu budowlanym, przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajdują się wyceniane nieruchomości, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:
  - rodzaj rynku: rynek prawa własności do nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym,
  - obszar rynku: miasto Kraków, obręb Krowodrza,
  - okres badania cen transakcyjnych: II połowa 2015 r. do 2016 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek gruntu.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego. Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanych działek mieści się pomiędzy ceną minimalną ( $C_{min}$ ) a ceną maksymalną ( $C_{max}$ ), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do porównania, a ponadto:

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
  - w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
4. Opisano wyceniane działki pod kątem cech rynkowych.
  5. Opisano działkę o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i działkę o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ) w kontekście cech rynkowych.
  6. Określono cenę średnią ( $C_{sr}$ ) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa gruntu znajduje się pomiędzy  $C_{min}$  i  $C_{max}$ .

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

$$\left( \begin{array}{c} C_{min} \\ C_{max} \end{array} \right) < u_i < waga, x \left( \begin{array}{c} \text{---} \\ \text{---} \end{array} \right)^{max}$$

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_D = C_{sr} \times \prod_{i=1}^n U_i \times K$$

gdzie:

$W_D$  - wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni każdej z działek,

$U_i$  - wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość i-tego współczynnika korygującego,

$C_{sr}$  - średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki,

$n$  - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości gruntowej,  $K$  - współczynnik korekcyjny (z zakresu 0,9 - 1,1) stosowany w przypadku szczególnych cech rynkowych działki szacowanej, wykraczających poza zbiór.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych gruntu na danym rynku lokalnym.

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość szacowana powinna znaleźć się pomiędzy:

$$C_{min} < W_p < C_{max}$$

Po uwzględnieniu wzoru: otrzymamy:

$$C_{min} < C_{sr} \times \prod_{i=1}^n U_i < C_{max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez  $C_{sr}$  ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

$$\hat{C}^{\min} \cdot \prod_{i=1}^n \hat{C}_i - \hat{C}^{\max}$$

Ostateczna wartość prawa własności nieruchomości obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_v = W_D \times P$$

gdzie:

$W_D$  - wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki,  $P$  - powierzchnia poszczególnych działek.

## 4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

### 4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar miasta Krakowa, a w szczególności obręb Krowodrza. Analizie poddano transakcje dokonane na przestrzeni II połowy 2015 do początku 2016 r., które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze budowlanym (zabudowa mieszkaniowa).

W roku 2015 na rynku gruntów w Krakowie utrzymywało się ożywienie z drugiej połowy 2014 roku. Tendencja ta dotyczyła gruntów inwestycyjnych, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i gruntów komercyjnych pod zabudowę biurową. Bardzo dobrym odzwierciedleniem ożywienia jest pojawienie się kilkunastu transakcji z cenami powyżej 10 mln PLN. Wzrost aktywności można tłumaczyć przekonaniem, że z końcem 2014 roku i w pierwszej połowie 2015 roku ceny osiągnęły najniższą możliwą wartość oraz przesunięciem na rynek gruntów i mieszkań części kapitału z lokat bankowych. Jednocześnie pojawił się nowy napływ kapitału z funduszy inwestycyjnych, zwłaszcza zagranicznych: inwestorzy dysponujący „tanim pieniądzem”, szukający alternatywy w stosunku do wciąż rekordowo nisko oprocentowanych bezpiecznych papierów skarbowych. Potwierdzają to również duże transakcje sprzedaży zabudowanych nieruchomości komercyjnych.

W Krakowie na rynku działek zanotowano wzrost liczby transakcji, przy wzroście wielkości obrotów w porównaniu z 2014 rokiem. Wstępne dane wskazują na obrót na poziomie około 750 mln PLN, przy około 800 transakcjach. Trzeba jednak mieć na względzie, że są to wstępne dane i z racji rosnącego popytu w ostatnim kwartale 2015 r. część transakcji nie została jeszcze ujawniona.

W 2014 roku średnia cena transakcyjna gruntów budowlanych w Krakowie wyniosła ponad 500 PLN/m<sup>2</sup> i znacząco wzrosła w porównaniu z 2014 rokiem, gdzie wyniosła około 430 PLN/m<sup>2</sup>. Wpływ na to miał przede wszystkim spadek liczby transakcji działkami pod zabudowę jednorodziną i wzrost liczby transakcji pod zabudowę wielorodzinną oraz znaczący wzrost średniej ceny gruntów o przeznaczeniu usługowym.

Niezmiennie największy udział ilościowy w obrocie gruntami, podobnie jak w latach poprzednich, miały działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ich udział w transakcjach gruntami budowlanymi spadł jednak w 2015 roku do 50% z 60% w 2014 roku.

Biorąc pod uwagę wartość transakcji na rynku nieruchomości gruntowych, niezmiennie dominowały działki pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe, których udział w obrocie gruntami wzrósł o kolejne 10% w porównaniu do roku 2014 i wyniósł ponad 55%. Wzrost obrotów w

segmencie działek pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo - usługowych odbył się kosztem działek pod zabudowę jednorodzinna, których udział spadł poniżej 15%. Obrót w segmencie działek usługowych utrzymał się na poziomie około 30% podobnie jak w 2014 roku.

Inwestorzy skupili się na obszarach Podgórze i Krowodrzy, gdzie przypadło prawie 75% wartości obrotu. Krowodrza stała się liderem obrotów w tym segmencie, z prawie 45% udziałem w rynku, pomimo spadku średniej ceny transakcyjnej do około 400 PLN/m<sup>2</sup>. Spadek ceny wynika z dominującej liczby i wartości transakcji z obszaru szeroko rozumianych Bronowic i okolic, gdzie grunty planistycznie posiadają mniejszą intensywność zabudowy.

Obserwując rynek cen transakcyjnych w Krowodrzy ustalono, że ceny te kształtują się najczęściej od 200 zł/m<sup>2</sup> do 500 zł/m<sup>2</sup>.

Transakcje przyjęte do porównania przeprowadzone zostały w II połowie 2015 i na początku roku 2016 i pochodzą z terenu całej Krowodrzy. Na podstawie badania rynku działek gruntu stwierdzono, że nie zachodzi konieczność aktualizacji cen, czyli wprowadzenia poprawek ze względu na upływ czasu między transakcjami a datą wyceny.

Do analizy porównawczej wytypowano kilkanaście transakcji, które tworzyć będą materiał porównawczy obrazującą zakres cenowy występujący na rynku lokalnym na grunty budowlane.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych. W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości gruntowych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z otrzymanej dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, dojazdu, kształtu działki oraz innych elementów cenotwórczych.

#### 4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH

Cechy rynkowe nieruchomości są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech nieruchomości.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między nieruchomością szacowaną, a nieruchomościami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem nieruchomości sprzedanych.

Analizując zespół cech nieruchomości gruntowych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja - atrakcyjność położenia, odległość od punktów handlowych, usługowych oraz komunikacyjnych:
  - (a) bardzo atrakcyjna - położenie przy głównych ciągach komunikacyjnych, bliski dostęp do sieci handlowej;
  - (b) atrakcyjna - położenie wewnątrz osiedli mieszkaniowych, oddalone do sieci handlowych,
  - (c) przeciętna - położenie na obrzeżach miasta.
2. Dostęp do urządzeń z sieć -
  - (a) bliski

- (b) oddalony
3. Powierzchnia działki -
- (a) odpowiednia - do 1.500 m<sup>2</sup>
- (b) normalna - od 1.500 m<sup>2</sup> do 3.000 m<sup>2</sup>
- (c) nietypowa - ponad 3.000 m<sup>2</sup> lub poniżej 300 m<sup>2</sup>
4. Sąsiedztwo - warunki otoczenia mające wpływ na wartość:
- (a) bardzo korzystne
- (b) korzystne
- (c) niekorzystne
5. Dojazd bezpośredni -
- (a) dobry - droga utwardzona,
- (b) utrudniony - droga gruntowa,
- (c) brak - działka bez dostępu do drogi.

#### 4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, atrakcyjna - działka położona w północnej części miasta, oddalona od centrum o ok. 3,5 km, na obszarze osiedla wielorodzinnego.
2. Dostęp do urządzeń z sieci, bliski - przy działkach przechodzą dostępne linie infrastruktury technicznej.
3. Powierzchnia działki,
- a) odpowiednia - dla działek nr: 593/9, 593/16, 593/17, [REDACTED], 594/2, [REDACTED]
- b) normalna - dla działki nr [REDACTED]
- c) nietypowa - dla działek nr: 295/5, [REDACTED], 448/4, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 605, 450/11, 596/4, 596/5, [REDACTED], 594/19, 595/8, [REDACTED], 595/12, [REDACTED]
4. Sąsiedztwo, korzystne - działka znajduje się wśród licznej zabudowy wielorodzinnej.
5. Dojazd bezpośredni,
- a) dobry - dla działek nie wymienionych niżej.
- b) brak - dla działek nr: 448/4, [REDACTED], 595/8, 450/11, 596/4, 596/5.

## 4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji Obręb	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Powierzchnia działki (m <sup>2</sup> )	Numer działki	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m <sup>2</sup> powierzchni (zł)
1.	21.07.2015 Krowodrza 53	6210/15	910	85/18	230.790	253,62
2.	29.07.2015 Krowodrza 40	1584/15	725	42/10	254.000	350,34
3.	04.08.2015 Krowodrza 30	1415/15	521	166/17	170.000	326,30
4.	13.08.2015 Krowodrza 25	1281/15	925	336	400.000	432,43
5.	28.08.2015 Krowodrza 31	10400/15	7.665	234/1, 235	5.842.500	762,23
6.	31.08.2015 Krowodrza 34	21087/15	1.085	631	300.000	276,50
7.	07.09.2015 Krowodrza 21	7057/15	899	348/4, 749/1	440.000	<b>489,43</b>
8.	16.10.2015 Krowodrza 21	1632/15	1.158	367/3, 367/4	380.000	328,15
9.	23.10.2015 Krowodrza 19	5943/15	3.525	89/3	1.210.000	343,26
10.	29.10.2015 Krowodrza 53	2203/15	852	85/10	212.610	249,54
11.	04.11.2015 Krowodrza 32	16432/15	736	222/3	245.000	332,88
12.	09.11.2015 Krowodrza 49	6776/15	1.408	87	380.000	269,89
13.	19.11.2015 Krowodrza 52	9223/15	1.000	127/9	485.000	485,00
14.	20.11.2015 Krowodrza 32	2333/15	905	222/1	311.500	344,20
15.	25.11.2015 Krowodrza 52	4994/15	1.849	303/3	739.600	400,00
16.	10.12.2015 Krowodrza 29	15267/15	357	622/6, 623/6, 624/5	98.500	275,91
17.	17.12.2015 Krowodrza 23	16022/15	1.594	35/1	700.000	439,15
18.	17.12.2015 Krowodrza 32	1381/15	921	104/8	353.000	383,28
19.	18.12.2015 Krowodrza 17	10932/15	182	86/14, 86/16, 86/23	127.000	697,80
20.	22.12.2015 Krowodrza 51	9765/15	216	79/1	25.000	115,74
21.	28.12.2015 Krowodrza 51	6656/15	983	56/3	230.000	233,98
22.	15.01.2016 Krowodrza 31	182/16	450	115/2	100.000	<b>222,22</b>
23.	26.01.2016 Krowodrza 40	698/16	670	82/7, 83/2	320.000	477,61

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbcie reprezentacyjnej:

$$C_{\min} = 222,22 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 489,43 \text{ zł/m}^2$$



Tabela 2

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych nieruchomości z ceną minimalną
1.	Lokalizacja	przeciętna
2.	Dostęp do urządzeń z sieci	oddalony
3.	Powierzchnia działki	odpowiednia
4.	Sąsiedztwo	korzystne
5.	Dojazd bezpośredni	utrudniony

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych nieruchomości z ceną maksymalną
1.	Lokalizacja	atrakcyjna
2.	Dostęp do urządzeń z sieci	bliski
3.	Powierzchnia działki	odpowiednia
4.	Sąsiedztwo	bardzo korzystne
5.	Dojazd bezpośredni	dobry

#### 4.4.1. Obliczenie ceny średniej

21

$$C_{sr} = 365,52 \text{ zł/m}$$

#### 4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = \frac{222,22}{365,52} = 0,60$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{CT}} = \frac{489,43}{365,52} = 1,34$$

## 4.5. USTALENIE WAG I PARAMETRÓW CECH RYNKOWYCH

Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość działki (wagi cech)
1.	Lokalizacja	40
2.	Dostęp do urządzeń z sieci	5
3.	Powierzchnia działki	20
4.	Sąsiedztwo	25
5.	Dojazd bezpośredni	10
	RAZEM	100

Tabela 5

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działek szacowanych
1.	Lokalizacja	atrakcyjna
2.	Dostęp do urządzeń z sieci	bliski
3.	Powierzchnia działki	odpowiednia/normalna/nietypowa
4.	Sąsiedztwo	korzystne
5.	Dojazd bezpośredni	dobry/brak

## 4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁEK

Wartość jednostkowa dla działek nr: 593/9, 593/16, 593/17, [REDAKTED], 594/2, [REDAKTED]

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u.)
1.	Lokalizacja	40	0,240 - 0,536	0,388
2.	Dostęp do urządzeń z sieci	5	0,030 - 0,067	0,067
3.	Powierzchnia działki	20	0,120 - 0,268	0,268
4.	Sąsiedztwo	25	0,150 - 0,335	0,2425
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,060 - 0,134	0,134
	RAZEM	100	0,60 - 1,34	1,0995

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni działek nr: 593/9, 593/16, 593/17, [REDAKTED], 594/2, [REDAKTED] (współczynniki K = 1,0):

$$W_D = \prod_{i=1}^n Q_i \times K$$

$$W_D = 365,52 \text{ zł/m}^2 \times 1,0995 = \underline{401,89 \text{ zł/m}^2} \text{ powierzchni}$$

Wartość jednostkowa dla działki nr [REDACTED]  
Tabela 7

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (U <sub>i</sub> )
1.	Lokalizacja	40	0,240 - 0,536	0,388
2.	Dostęp do urządzeń z sieci	5	0,030 - 0,067	0,067
3.	Powierzchnia działki	20	0,120 - 0,268	0,194
4.	Sąsiedztwo	25	0,150 - 0,335	0,2425
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,060 - 0,134	0,134
	RAZEM	100	0,60 - 1,34	1,0255

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki nr [REDACTED] (współczynniki K = 1,0):

$$W_D = C_{sr} \times \prod_{i=1}^n U_i \times K$$

$$W_D = 365,52 \text{ zł/m}^2 \times 1,0255 = \underline{374,84 \text{ zł/m}^2} \text{ powierzchni}$$

Wartość jednostkowa dla działek nr: 295/5, 439/12, [REDACTED]

[REDACTED] 605, [REDACTED] 594/19, [REDACTED] 595/12, [REDACTED], [REDACTED] Tabela 8

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (U <sub>i</sub> )
1.	Lokalizacja	40	0,240 - 0,536	0,388
2.	Dostęp do urządzeń z sieci	5	0,030 - 0,067	0,067
3.	Powierzchnia działki	20	0,120 - 0,268	0,120
4.	Sąsiedztwo	25	0,150 - 0,335	0,2425
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,060 - 0,134	0,134
	RAZEM	100	0,60 - 1,34	0,9515

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni działek nr: 295/5, 439/12, [REDACTED] 605, [REDACTED] 594/19, [REDACTED] 595/12, [REDACTED], [REDACTED] (współczynniki K = 1,0):

$$W_D = C_{sr} \times \prod_{i=1}^n U_i \times K$$

$$W_D = 365,52 \text{ zł/m}^2 \times 0,9515 = \underline{347,79 \text{ zł/m}^2} \text{ powierzchni}$$

Wartość jednostkowa dla działek nr: 448/4, [REDACTED] 595/8, 450/11, 596/4, 596/5

Tabela 9

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (U <sub>i</sub> )
1.	Lokalizacja	40	0,240 - 0,536	0,388
2.	Dostęp do urządzeń z sieci	5	0,030 - 0,067	0,067
3.	Powierzchnia działki	20	0,120 - 0,268	0,120
4.	Sąsiedztwo	25	0,150 - 0,335	0,2425
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,060 - 0,134	0,060
	RAZEM	100	0,60 - 1,34	0,8775

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni działek nr: 448/4, 595/8, 450/11, 596/4, 596/5 (współczynniki K = 1,0):

$$\sum_{i=1}^n E_i \times K$$

$$W_D = 365,52 \text{ zł/m}^2 \times 0,8775 = \underline{320,74 \text{ zł/m}^2} \text{ powierzchni}$$

Oszacowane wyżej wartości jednostkowe są kwotami brutto, zawierającą ew. podatek VAT

## 5. WARTOŚĆ RYNKOWA POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁEK

Tabela 10

L.p.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia	Nr księgi wieczystej	Wartość jednostkowa (zł/m <sup>2</sup> )	Wartość rynkowa	Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży
1.	295/5		134 m <sup>2</sup>	KR1P/00285988/5	347,79	46.600 zł	34.950 zł
2.	439/12		181 m <sup>2</sup>	KR1P/00276565/8		62.950 zł	47.210 zł
3.	448/4		1 m <sup>2</sup>	KR1P/00250645/5	320,74	320 zł	240 zł
11.	593/9		365 m <sup>2</sup>		401,89	146.690 zł	110.010 zł
13.	593/16		312 m <sup>2</sup>	KR1P/00236273/2	401,89	125.390 zł	94.040 zł
14.	593/17		1.109 m <sup>2</sup>			445.700 zł	334.270 zł
16.	605		218 m <sup>2</sup>		347,79	75.820 zł	56.860 zł
17.	450/11		256 m <sup>2</sup>		320,74	82.110 zł	61.580 zł
19.	596/4		234 m <sup>2</sup>	KR1P/00174280/1	320,74	75.050 zł	56.290 zł
20.	596/5		23 m <sup>2</sup>			7.380 zł	5.530 zł
21.	594/2		417 m <sup>2</sup>			401,89	167.590 zł
23.	594/19		128 m <sup>2</sup>		347,79	44.520 zł	33.390 zł
24.	595/8		54 m <sup>2</sup>		320,74	17.320 zł	12.990 zł
26.	595/12		77 m <sup>2</sup>		347,79	26.780 zł	20.080 zł

Oszacowane wyżej wartości są kwotami brutto, zawierającą ew. podatek VAT

## 6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

„Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży

nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej.

Przy określeniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową." - Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 *Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa*.

Przedmiotowa nieruchomość ma być przeznaczona do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie są spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając charakter i lokalizację na rynku lokalnym, wartość wymuszoną dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie 75% oszacowanej wartości rynkowej. Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży poszczególnych działek przedstawiona jest w tabeli 10 (powyżej).

OPRACOWAŁ:

## 7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 39 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- operat sporządzony został w 3 jednobrzmiących egzemplarzach,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości gruntowych;
- ustalona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- na stronie 3 sporządzony został wyciąg z operatu szacunkowego zgodnie z art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przekazany zostanie do organu prowadzącego kataster nieruchomości w terminie 3 miesięcy od daty sporządzenia.

## 8. ZAŁĄCZNIKI

- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpisy z ksiąg wieczystych wygenerowane ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- dokumentacja fotograficzna.