



---

# Operat Szacunkowy

## OKREŚLAJĄCY

WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 753/2, OBRĘB TENCZYNEK, JEDNOSTKA EWIDENCYJNA KRZESZOWICE, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KR2K/00015186/2, PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA - KROWODRZY W KRAKOWIE, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W KRZESZOWICACH

Stan na dzień: 12.07.2022 r.

Wartość na dzień: 12.07.2022 r.

Autor operatu: mgr inż. Tomasz Brandys,  
Rzecznawca Majątkowy

Kraków, 18.07.2022 r.

## GeoBrand Consulting

---

Adres: ul. Madalińskiego 11A/12, 30-303 Kraków

Kontakt: [biuro@geobrand.pl](mailto:biuro@geobrand.pl), [www.geobrand.pl](http://www.geobrand.pl)

Tel.: 888 862 444

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT WYCENY</b>	<b>3</b>
<b>2. ZAKRES WYCENY</b>	<b>3</b>
<b>3. CEL WYCENY</b>	<b>3</b>
<b>4. PODSTAWY WYCENY</b>	<b>3</b>
4.1    PODSTAWY FORMALNE	3
4.2    PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	3
4.3    PODSTAWY MERYTORYCZNE	4
<b>5. DATY ISTOTNE W PROCESIE WYCENY</b>	<b>4</b>
<b>6. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY</b>	<b>4</b>
6.1    STAN PRAWNY	4
6.2    INFORMACJA O OBCIĄŻENIACH ZGODNIE Z TREŚCIĄ ART. 319 UST. 4 P.U.	5
6.3    OPIS PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI	5
<b>7. OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>9</b>
<b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY</b>	<b>10</b>
8.1    RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	10
8.2    WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	13
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>14</b>
9.1    ANALIZA RYNKU	14
9.2    INFORMACJE O TRANSAKCYJACH STANOWIĄCYCH ZBIÓR PRÓBKII REPREZENTATYWNEJ	15
9.3    CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH	16
9.4    OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO DLA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	18
9.5    OBLICZENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH	18
9.6    CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ NIERUCHOMOŚCI O CENIE CMIN I CMAX	19
9.7    OBLICZENIE WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH	20
9.8    OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	21
9.9    OKREŚLENIE WARTOŚCI WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	21
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY</b>	<b>21</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA</b>	<b>23</b>
<b>12. ZAŁĄCZNIKI</b>	<b>23</b>

## 1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 753/2 o powierzchni 0,13 ha, obręb Tenczynek, jednostka ewidencyjna Krzeszowice. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KR2K/00015186/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

## 2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału 2/3 części w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 753/2, obręb Tenczynek, jednostka ewidencyjna Krzeszowice.

## 3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pani Sylwii Kozakowskiej.

## 4. PODSTAWY WYCENY

### 4.1 Podstawy formalne

Zlecenie wykonania operatu szacunkowego przez syndyka masy upadłości Sylwii Kozakowskiej Pan Sylwester Marek Zięciak.

### 4.2 Podstawy materialno-prawne

- **Ustawa** z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późniejszymi zmianami),
- **Rozporządzenie Rady Ministrów** z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 555 z późniejszymi zmianami),
- **Ustawa** z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z późniejszymi zmianami),
- **Ustawa** z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami),
- **Ustawa** z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późniejszymi zmianami),
- **Ustawa** z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.).

### 4.3 Podstawy merytoryczne

- Oględziny nieruchomości oraz pomiar budynku miernikiem laserowym dokonane w dniu 12.07.2022 r.,
- Księga wieczysta nr KR2K/00015186/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach,
- Ewidencja Gruntów i Budynków,
- Informacje z aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości,
- Monitoring miejscowego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się cen transakcyjnych porównywalnych nieruchomości,
- Specjalistyczne wydawnictwa i publikacje oraz literatura fachowa dotycząca wyceny nieruchomości,

Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wydania operatu szacunkowego.

## 5. DATY ISTOTNE W PROCESIE WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	<b>18.07.2022 r.</b>
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	<b>12.07.2022 r.</b>
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	<b>12.07.2022 r.</b>
Data, na którą dokonano oględzin nieruchomości:	<b>12.07.2022 r.</b>

## 6. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 6.1 Stan prawny

Dla działki ewidencyjnej nr 753/2 Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach prowadzi księgę wieczystą nr KR2K/00015186/2.

W w/w księdze wieczystej zgodnie z badaniem w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 12.07.2022 r. znajdują się następujące wpisy:

### DZIAŁ I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Gmina: Krzeszowice  
Miejscowość: Tenczynek  
Dzielnica:  
Działka nr 753/2  
Obszar: 0,1300 ha

### DZIAŁ I SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów

## DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Właściciel:

Grzegorz Janusz Kozakowski s. Janusza i Lidii w udziale 1/2

Sylwia Katarzyna Kozakowska c. Jana i Doroty w udziale 1/2

## DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji

Przyłączenia do egzekucji

## DZIAŁ IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna na sumę 377 320 zł

Hipoteka umowna zwykła na sumę 385 000 zł

Hipoteka umowna kaucyjna na sumę 192 500 zł

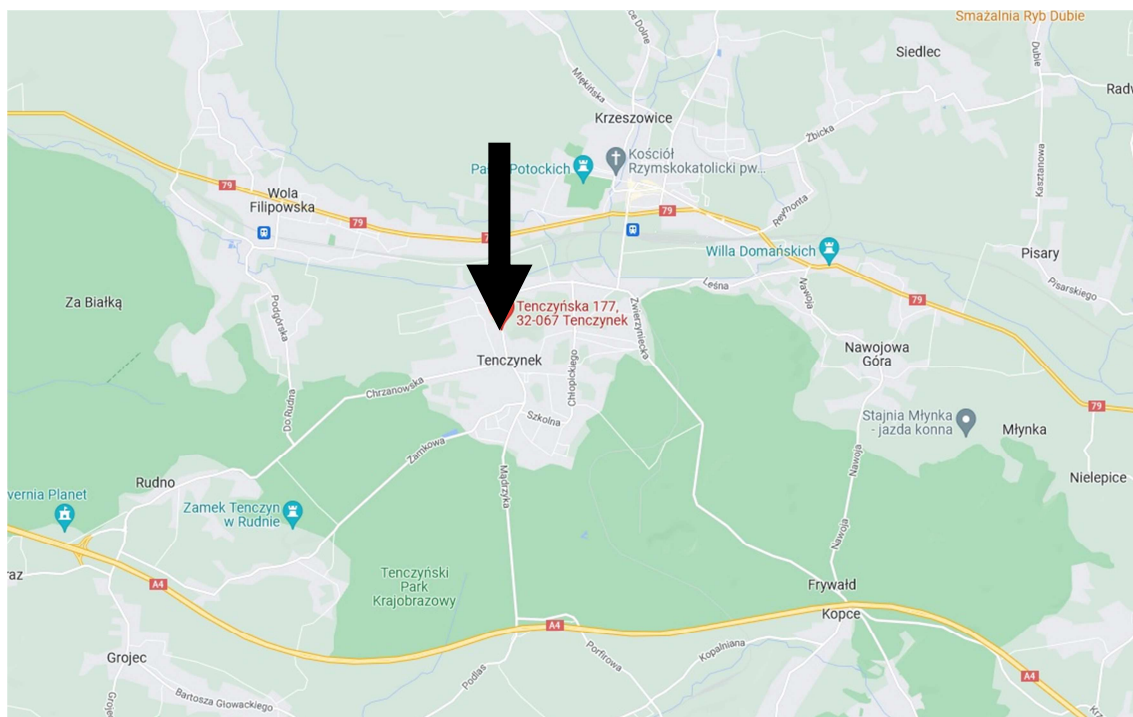
### 6.2 Informacja o obciążeniach zgodnie z treścią art. 319 ust. 4 p.u.

W dacie sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomość nie jest obciążona prawami wpływającymi na jej wartość lub pozostającymi w mocy po dokonaniu sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

### 6.3 Opis przedmiotowej nieruchomości

#### Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie małopolskim, powiecie krakowskim, gminie Krzeszowice, miejscowości Tenczynek, bezpośrednio przy asfaltowej drodze publicznej, w odległości około 2 km od rynku w mieście Krzeszowice oraz około 1 km na południe od drogi krajowej nr 79 oraz około 5 km od wjazdu na autostradę A-4.

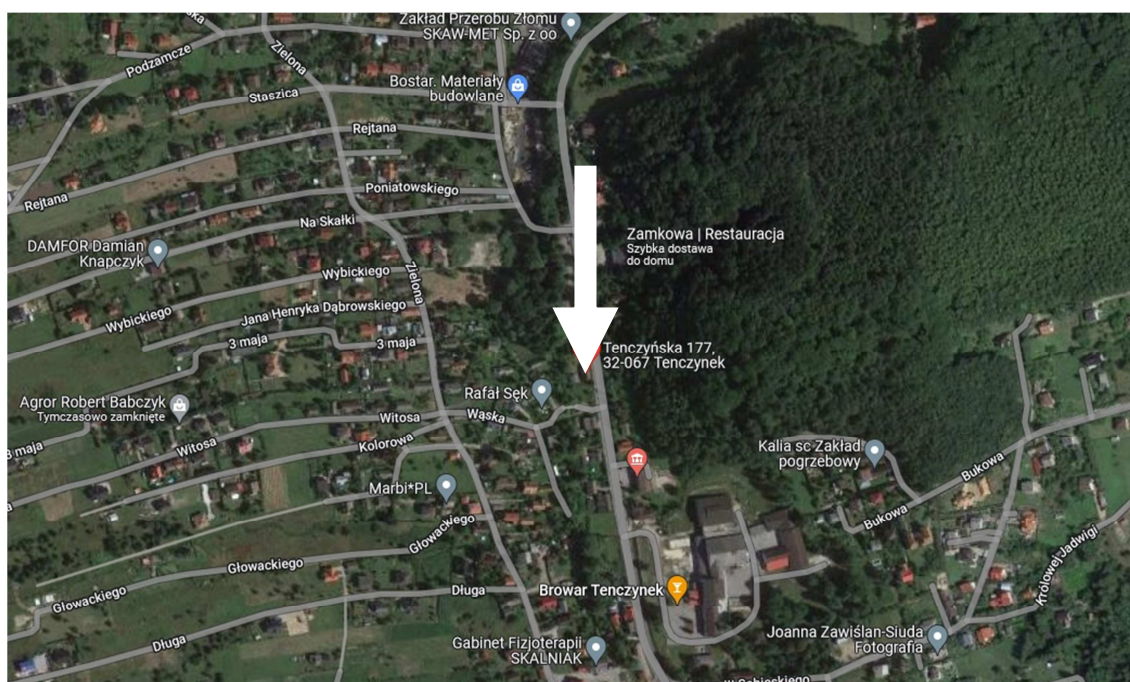


Gmina Krzeszowice to największa gmina powiatu krakowskiego, o powierzchni 139 km kw., licząca 31,5 tys. mieszkańców. Krzeszowice są siedzibą gminy miejsko-wiejskiej Krzeszowice. Miasto jest jednym z ośrodków miejskich aglomeracji krakowskiej. Krzeszowice należą do Jaworznicko-Chrzanowskiego Okręgu Przemysłowego. Położone jest ok. 25 km na zachód od centrum (18 km od granicy) Krakowa, przy linii kolejowej nr 133 (Kraków–Katowice) i przy drodze krajowej nr 79 (ul. Kościuszki, ul. Trzebińska) (południowa część miasta). W skład gminy wchodzi miasto Krzeszowice oraz następujące wsie: Czerna, Dębnik, Dubie, Filipowice, Frywałd, Miękinia, Nowa Góra, Łany (sołectwo), Nawojowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Siedlec, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas oraz Żary. Przez gminę przebiega linia kolejowa 133 Kraków–Katowice (Krzeszowice (stacja kolejowa), Wola Filipowska (przystanek kolejowy)), droga krajowa 79 (Nawojowa Góra, Krzeszowice, Wola Filipowska), autostrada A4 (E40) z zjazdem od strony Katowic i wjazdem w stronę Krakowa (węzeł Rudno) oraz droga wojewódzka 791.

## Otoczenie

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, ciek wodny (w zachodniej granicy), lokalne obiekty handlowo-usługowe, Browar Tenczynek, tereny rolne oraz leśne, OSP, restauracja.

Dostęp do obiektów handlowo – usługowych dobry, lokalne obiekty w odległości około 500 m, większe obiekty komercyjne w mieście Krzeszowice oraz Kraków.





### Zagospodarowanie

Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym znajdującym się w południowo-wschodniej części działki oraz budynkiem gospodarczym znajdującym się w południowo-zachodniej części działki, ogrodzona, porośnięta trawą oraz nie pielęgnowanymi drzewami i krzewami.



### Dojazd

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Dojazd odbywa się od strony wschodniej z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej po działce 753/1, będącej własnością Gminy Krzeszowice.

### Powierzchnia, kształt i topografia

Działka nr 753/2 o pow. 0,13 ha o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, położona w terenie o niewielkich deniwelacjach terenu, poniżej poziomu przebiegającej obok ulicy. Mając na uwadze przebiegający wzdłuż zachodniej granicy ciek wodny, położenie poniżej poziomu ulicy oraz położenie w strefie narażonej na podtopienia wskazane jest podwyższenie poziomu terenu.

### Uzbrojenie terenu

Działka położona na terenie uzbrojonym w następujące media.

### **BUDYNEK MIESZKALNY NR 177**

Obiekt z lat 50-tych XX w. parterowy z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony, niezamieszkały od kilku lat zdewastowany z odłączonymi mediami.

#### **Układ funkcjonalny**

Parter: 3 pokoje, kuchnia, holl, łazienka, wc,

Poddasze: brak możliwości wejścia podczas wizji

#### **Parametry budynku**

Powierzchnia zabudowy: 105 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa parteru: 81,49 m<sup>2</sup>

#### **Opis techniczny**

**Konstrukcja:** mieszana

**Fundamenty:** kamienne lub betonowe

**Ściany:** wewnętrzne murowane z cegły oraz pustaka, zewnętrzne ściany najprawdopodobniej z desek

**Stropy:** drewniane

**Schody:** brak

**Dach:** konstrukcja drewniana, pokrycie z blachy trapezowej

**Elewacja:** tynk cementowy z ociepleniem ze styropianu,

**Okna:** PCV 2008 r.

**Drzwi:** drewniane,

**Wykończenie ścian:** tynk cementowo-wapienny, panele PCV

**Posadzki:** płytki ceramiczne, deski na legarach (częściowo zapadnięte)

**Instalacje:**

**Elektryczna**

**Wodna** z sieci

**Kanalizacja** – szambo

**c.o.** – brak zdemontowane,

#### **Stan techniczny i standard wykończenia:**

Budynek w złym stanie technicznym, wykończony niskiej jakości materiałami, częściowo zdewastowany, kwalifikuje się do generalnego remontu lub rozbiórki.

#### **Budynek gospodarczy**

Obiekt o konstrukcji murowanej z cegły o powierzchni zabudowy 60 m<sup>2</sup>, parterowy częściowo podpiwniczony, dach o konstrukcji drewnianej przykryty eternitem, tynki cementowo-wapienne. Budynek w złym stanie technicznym, wykończony niskiej jakości materiałami, częściowo zdewastowany, kwalifikuje się do generalnego remontu lub rozbiórki.



## 7. OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przedmiotowa działka nr 753/2 z obrębu Tenczynek, jednostki ewidencyjnej Krzeszowice znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Krzeszowicach nr XLIV/572/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach oznaczonych symbolem:

**U1** - tereny zabudowy usługowej

**ZE** - tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych (zachodnia część działki)

**KDZ**- tereny dróg publicznych (wschodnia część działki)

Nieruchomość położona w strefie terenów potencjalnie narażonych na okresowe podtopienia.



Biegłemu nie przedstawiono pozwolenia na budowę ani pozwolenia na użytkowanie. Dla potrzeb wyceny przyjęto, że budynki zostały wzniesione i są użytkowane zgodnie z przepisami prawa.

**Mając na uwadze zły stan technicznym obiektów, usługowe przeznaczenie nieruchomości w planie, jak i również popyta panujący na lokalnym rynku nieruchomości optymalnym sposobem użytkowania jest zabudowa usługowa, natomiast istniejąca substancja budowlana przeznaczona jest do rozbiórki.**

§ 25. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U: U1, U2)**

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów U1 jest zabudowa usługowa, w terenach U2 zabudowa związana z przetwórstwem rolno - spożywczym oraz usługami towarzyszącymi.

3. Dopuszcza się:

1) zabudowę usługową uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w zakresie administracji, gastronomii, handlu, hotelarstwa i opieki zdrowotnej;

2) w terenach U2 zabudowę umożliwiającą prowadzenie usług wystawienniczych, degustatorskich, edukacyjno - warsztatowych;

4. Przeznaczeniem towarzyszącym zabudowie, o której mowa w ust. 2 i 3, funkcjonalnie z nią związanym jest:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, trasy piesze i rowerowe;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) garaże;
- 7) budynki gospodarcze;

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 2) maksymalna wysokość budynków w terenach U1, U2 – 12 m, budynki gospodarcze, garaże – 8 m;
- 3) geometria dachów dla zabudowy U1, U2 – dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych i kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i oraz doświetleń poprzez lukarny lub okna połaciowe;

4) w terenach U1 dopuszcza się mieszkania wbudowane w obiekty usługowe, powyżej parterów budynków, o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego;

5) dopuszczalne wskaźniki powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego dla terenów U1, U2:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 70% terenu inwestycji,
- b) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 20% terenu inwestycji.

## 8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

### 8.1 Rodzaj określonej wartości

Mając na uwadze cel oraz charakter przedmiotowej nieruchomości w niniejszym operacie szacunkowym określono **wartość rynkową** prawa własności nieruchomości.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

#### Pojęcie szacunkowa kwota.

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

#### Pojęcie w dniu wycen.

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

#### Pojęcie kwota jaką można uzyskać.

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

#### Pojęcie nieruchomość,

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki

kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży

#### Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymagany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

#### Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

#### Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.



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

## 8.2 Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz innymi przepisami prawnometodologicznymi, mając na uwadze **cel, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz dostępne dane**, w niniejszym operacie określono wartość przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym, metoda korygowania ceny średniej.

### Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

*„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”*

**Metoda korygowania ceny średniej** jest jedną z trzech metod, obok metody porównywania parami i metody analizy statystycznej rynku stosowanych przy wycenie nieruchomości podejściem porównawczym.

Metoda korygowania ceny średniej zastosowana została z uwagi na wystarczającą liczbę transakcji w obrocie prawem własności nieruchomości znajdujących się na badanym obszarze, co stwierdzono po szczegółowej analizie rynku nieruchomości.

W metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Istotą zastosowanej metody jest założenie, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej.

### Zastosowana procedura:

- Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny.
- Ewentualna aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych

- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru transakcji, stanowiących podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ )
- Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/ C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/ C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_j = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$u_i$  - oznacza wielkości  $i$  - tego współczynnika korygującego,

$n$  - liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 9.1 Analiza rynku

Analizie poddano transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę lub zabudowanymi obiektami przeznaczonym do rozbiórki, położonymi na terenie gminy Krzeszowice. Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ustalono, że najwyższe ceny osiągają działki położone w atrakcyjnej lokalizacji, położone blisko granicy miasta z bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną lub działki z walorami widokowymi. Najbardziej pożądanym sąsiedztwem dla gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jest bliskość obiektów handlowych, usług publicznych, terenów sportu i rekreacji. Niepożądane jest sąsiedztwo uciążliwych obiektów komercyjnych zwłaszcza przemysłowych, starej zaniedbanej zabudowy. Najbardziej pożądanym jest bezpośredni wjazd na działkę z drogi o nawierzchni asfaltowej. Działki takie charakteryzują się głównie łatwą dostępnością bez konieczności szukania do nich dojazdu. Istotną cechą jest również uzbrojenie w media. Najlepsza sytuacja to taka, gdy przyłącza są usytuowane na działce. Działki mogą mieć również dostęp do uzbrojenia w bezpośrednim sąsiedztwie, co



oznacza, że istnieje możliwość podłączenia do sieci usytuowanych na działkach sąsiednich lub w drodze. Powierzchnia gruntu nie wpływa na cenę jednostkową w analizowanej próbie. Największym zainteresowaniem inwestorów cieszą się płaskie działki o kształcie zbliżonym do kwadratu. Działki wąskie silnie wydłużone, o nieregularnych kształtach cieszą się znacznie mniejszym zainteresowaniem. Preferowana forma władania to własność bez ograniczeń, współwłasność i ograniczenia w postaci służebności obniżają wartość nieruchomości. Na wartość gruntu mają także wpływ specyficzne uwarunkowania nieruchomości ograniczające możliwości użytkowania działki, takie jak kształt, infrastruktura utrudniająca użytkowanie, zabudowa przeznaczona do rozbiórki, itp.

## 9.2 Informacje o transakcjach stanowiących zbiór próbki reprezentatywnej

**Rodzaj rynku:** nieruchomości gruntowe niezabudowane o podobnym poziomie atrakcyjności i parametrach lub zabudowane obiektami przeznaczonymi do rozbiórki,

**Obszar rynku:** powiat krakowski; gmina Krzeszowice bez miasta Krzeszowice,

**Okres badania:** od 2021 . do dnia wyceny,

**Jednostka porównawcza:** cena 1 m<sup>2</sup> działki budowlanej,

Informacje o cenach transakcyjnych pochodzą z aktów notarialnych, umów kupna-sprzedaży. Przed wyceną nieruchomości dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny, biorąc pod uwagę wiarygodność uzyskanych cen, odrzucono ceny niespełniające warunków wolnego rynku (m.in. strony transakcji są zależne od siebie, sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, inne warunki transakcji, itp.).

W poniższej tabeli przedstawiono transakcje najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości, stanowiące próbkę reprezentatywną przy uwzględnieniu zasady poufności zawartej w art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja		Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena trans. [zł]	Cena trans. [zł/m <sup>2</sup> ]	Wspł. akt. cen	Cena zak. [zł/m <sup>2</sup> ]
		j.ewid.	Obr.					
1	06.08.2021	Krzeszowice	16 Tenczynek	900	122 000	135,56	1,083	<b>146,74</b>
2	01.09.2021	Krzeszowice	16 Tenczynek	1000	135 000	135,00	1,075	<b>145,13</b>
3	27.08.2021	Krzeszowice	16 Tenczynek	1141	145 000	127,08	1,083	<b>137,56</b>
4	27.12.2021	Krzeszowice	14 Sanka	1004	126 760	126,25	1,053	<b>132,88</b>
5	27.10.2021	Krzeszowice	12 Paczółtowice	1234	150 000	121,56	1,068	<b>129,77</b>
6	22.06.2021	Krzeszowice	16 Tenczynek	1000	120 000	120,00	1,098	<b>131,70</b>
7	10.11.2021	Krzeszowice	17 Wola Filipowska	1400	160 000	114,29	1,060	<b>121,15</b>
8	15.02.2022	Krzeszowice	17 Wola Filipowska	2070	234 750	113,41	1,038	<b>117,66</b>
9	28.12.2021	Krzeszowice	18 Zalas	1492	168 700	113,07	1,053	<b>119,01</b>
10	30.03.2022	Krzeszowice	14 Sanka	1300	145 000	111,54	1,030	<b>114,89</b>
11	13.05.2021	Krzeszowice	16 Tenczynek	1375	145 000	105,45	1,105	<b>116,52</b>

12	02.09.2021	Krzeszowice	08 Miękinia	969	100 000	103,20	1,075	<b>110,94</b>
13	12.10.2021	Krzeszowice	16 Tenczynek	3400	349 000	102,65	1,068	<b>109,58</b>
14	20.04.2022	Krzeszowice	17 Wola Filipowska	682	70 000	102,64	1,023	<b>104,95</b>
15	09.09.2021	Krzeszowice	18 Zalas	2000	200 000	100,00	1,075	<b>107,50</b>
16	12.01.2021	Krzeszowice	16 Tenczynek	1300	130 000	100,00	1,135	<b>113,50</b>
17	15.07.2021	Krzeszowice	16 Tenczynek	701	70 000	99,86	1,090	<b>108,85</b>
18	23.02.2021	Krzeszowice	16 Tenczynek	7593	755 000	99,43	1,128	<b>112,11</b>
19	11.04.2022	Krzeszowice	17 Wola Filipowska	811	80 000	98,64	1,023	<b>100,86</b>
20	30.08.2021	Krzeszowice	16 Tenczynek	1244	119 000	95,66	1,083	<b>103,55</b>
21	06.04.2022	Krzeszowice	17 Wola Filipowska	3200	305 000	95,31	1,023	<b>97,45</b>
22	12.05.2021	Krzeszowice	16 Tenczynek	2400	225 000	93,75	1,105	<b>103,59</b>
23	12.08.2021	Krzeszowice	17 Wola Filipowska	1700	144 000	84,71	1,083	<b>91,70</b>

### 9.3 Charakterystyka rynku w aspekcie cech rynkowych

Cechy cenotwórcze nieruchomości to cechy, które decydują o zróżnicowaniu cen na danym rynku nieruchomości, mające charakter lokalny, nie uniwersalny. Na podstawie własnej analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości, analizy równoległych rynków nieruchomości, informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, na podstawie wywiadów przeprowadzonych wśród nabywców i potencjalnych nabywców nieruchomości oraz raportów z lokalnego rynku nieruchomości ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na kształtowanie poziomu ceny.

Rzeczoznawca majątkowy scharakteryzował dla każdej cechy cenotwórczej trzy stany cech: maksymalny 100% jej wartości, średni 50% jej wartości i minimalny 0% jej wartości, gdyż nie jest w stanie opisać wszystkich możliwych przypadków. W celu dokładniejszego oszacowania wartości nieruchomości mogą zostać przyjęte pośrednie wartości współczynników w ramach skali płynnej ze współczynnikami z przedziału od 0 do 1.

Cechy cenotwórcze oraz ich parametryzację przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Cecha cenotwórcza	Skala cech	Opis cech
1	Lokalizacja	Centralna	Atrakcyjna lokalizacja, centrum miasta przy głównych drogach, bardzo dobra komunikacja, walory widokowe, przyrodnicze, rekreacyjne
		Pośrednia	Lokalizacja przeciętna, dobra komunikacja
		Peryferyjna	Mało atrakcyjna lokalizacja, z dala od miasta, słaba komunikacja
2	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne	Sąsiedztwo nowej atrakcyjnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obiektów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej
		Przeciętne	Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, terenów rolnych i

			leśnych lokalnych obiektów handlowo-usługowych
		Niekorzystne	Sąsiedztwo terenów niezabudowanych, obiektów uciążliwych: ruchliwa droga, linia kolejowa, obiekty produkcyjne itp.
3	Dojazd	Korzystny	Możliwość bezpośredniego wjazdu na działkę z asfaltowej drogi publicznej
		Przeciętny	Dojazd utwardzonymi lokalnymi drogami publicznymi, służebnością gruntową lub drogą wewnętrzną
		Niekorzystny	Dojazd służebnością gruntową lub gruntową drogą wewnętrzną
4	Kształt i topografia	Korzystny	Działka płaska, o zwartym kształcie zbliżonym do kwadratu lub zwartego prostokąta
		Przeciętny	Działka o niewielkich deniwelacjach terenu, zwartym kształcie,
		Niekorzystny	Działka o dużych deniwelacjach terenu, nieregularnym wydłużonym kształcie
5	Możliwości inwestycyjne	Duże	Zabudowa bez ograniczeń, duże możliwości inwestycyjne, niewielka część terenu o przeznaczeniu nieinwestycyjnym,
		Średnie	Przeciętne możliwości inwestycyjne; zabudowa z niewielkimi ograniczeniami: część terenu o przeznaczeniu nieinwestycyjnym, służebności, linie wysokiego napięcia, zieleń wysoka kolidująca z możliwością zabudowy, stara substancja budowlana do rozbiórki,
		Małe	Niewielkie możliwości inwestycyjne, zabudowa z istotnymi ograniczeniami: znaczna część terenu o przeznaczeniu nieinwestycyjnym, służebności, linie wysokiego napięcia, zieleń wysoka kolidująca z możliwością zabudowy, stara substancja budowlana do rozbiórki,
6	Uzbrojenie	Pełne	Pełne uzbrojenie na działce lub przy granicy działki
		Częściowe	Uzbrojenie częściowe na działce - pozostałe media w zasięgu
		Brak	Uzbrojenie w dalszej odległości

Dla każdej z cech określono jej wpływ na ceny rynkowe czyli wagę cechy. Wagi cech cenotwórczych mają charakter lokalny i zostały ustalone na podstawie analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości, analizy równoległych rynków nieruchomości, informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, na podstawie wywiadów przeprowadzonych wśród nabywców i potencjalnych nabywców nieruchomości oraz raportów z lokalnego rynku nieruchomości.

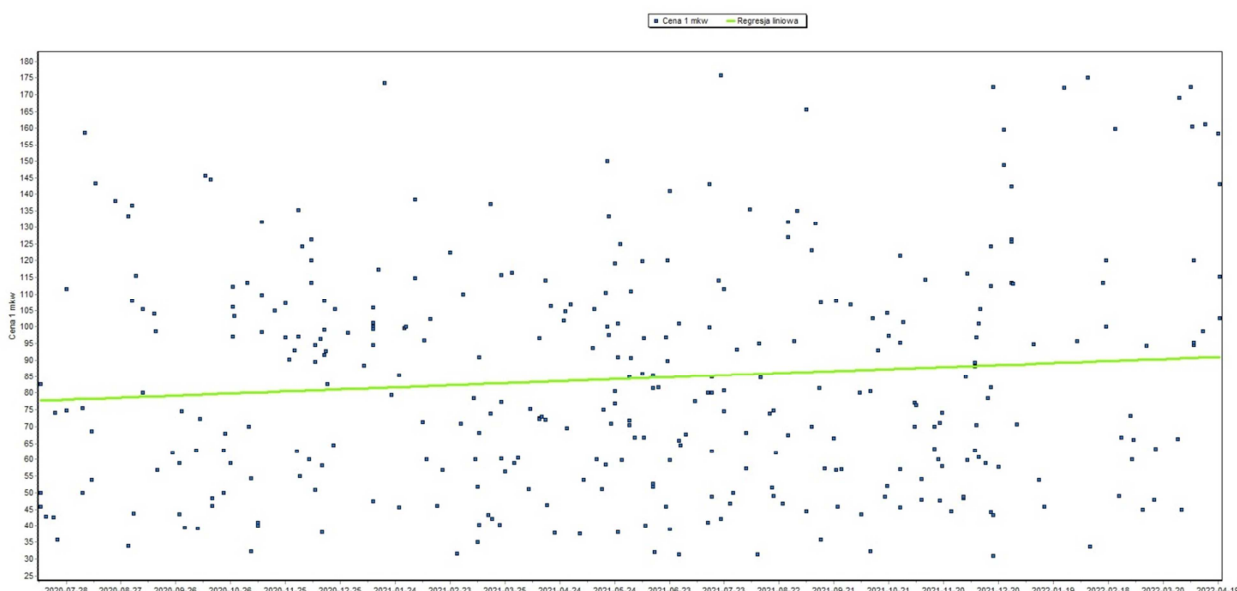
Wagi cech cenotwórczych na lokalnym rynku nieruchomości przedstawiają się następująco:

L.p.	Cecha cenotwórcza	Wpływ cechy na zróżnicowanie cen [%]
1	Lokalizacja	25%
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15%
3	Kształt i topografia	15%
4	Dojazd	10%
5	Ograniczenia	25%
6	Uzbrojenie	10%

#### 9.4 Określenie trendu czasowego dla lokalnego rynku nieruchomości

Trend czasowy obliczono na podstawie analizy transakcji sprzedaży zawartych na rynku lokalnym, dotyczących gruntów budowlanych na terenie gminy Krzeszowice

Do obliczeń przyjęto trend +9 % w skali roku, którym zaktualizowano ceny na dzień wyceny.



#### 9.5 Obliczenie zakresu współczynników korygujących

Na podstawie próbki reprezentatywnej, obliczono charakterystyczne ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości (cenę średnią, cenę minimalną, cenę maksymalną) oraz wyliczono zakres współczynników korygujących:

$C_{min}$	<b>91,70 zł</b>
$C_{max}$	<b>146,74 zł</b>
$C_{\acute{s}r}$	<b>116,42 zł</b>
Zakres współczynników korygujących	
$k_1 = C_{min}/C_{\acute{s}r} = \mathbf{0,788}$	$k_2 = C_{max}/C_{\acute{s}r} = \mathbf{1,260}$

## 9.6 Charakterystyka nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie $C_{min}$ i $C_{max}$

### Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej - $C_{min}$

L.p.	23
Data transakcji	12.08.2021
j.ewid.	Krzeszowice
Obr.	17 Wola Filipowska
Pow. [m <sup>2</sup> ]	1700
Cena trans. [zł]	144 000
Cena trans. [zł/m <sup>2</sup> ]	84,71
Wspł. akt. cen	1,083
Cena zak. [zł/m <sup>2</sup> ]	91,70

### Cechy cenotwórcze nieruchomości o cenie minimalnej $C_{min}$

Lp.	Cechy cenotwórcze	Nieruchomość o cenie minimalnej	
		Opis	Cechy rynkowe
1	Lokalizacja	gmina Krzeszowice, miejscowość Wola Filipowska, lokalizacja przeciętna, dobra komunikacja	Pośrednia
2	Sąsiedztwo i otoczenie	sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, linia kolejowe (w granicy) , terenów rolnych	Niekorzystne
3	Dojazd	możliwość bezpośredniego wjazdu na działkę z asfaltowej drogi publicznej	Korzystny
4	Kształt i topografia	działka o umiarkowanych deniwelacjach terenu regularnym kształcie	Przeciętny
5	Możliwości inwestycyjne	Niewielkie możliwości inwestycyjne, zabudowa z istotnymi ograniczeniami: znaczna część terenu o przeznaczeniu nieinwestycyjnym 45%	Małe
6	Uzbrojenie	media w zasięgu nieruchomości	Częściowe

### Charakterystyka nieruchomości o cenie maksymalnej - $C_{max}$

L.p.	1
Data transakcji	06.08.2021
j.ewid.	Krzeszowice
Obr.	16 Tenczynek
Pow. [m <sup>2</sup> ]	900
Cena trans. [zł]	122 000
Cena trans. [zł/m <sup>2</sup> ]	135,56
Wspł. akt. cen	1,083
Cena zak. [zł/m <sup>2</sup> ]	146,74

**Cechy cenotwórcze nieruchomości o cenie maksymalnej  $C_{max}$** 

Lp.	Cechy cenotwórcze	Nieruchomość o cenie maksymalnej	
		Opis	Cechy rynkowe
1	Lokalizacja	gmina Krzeszowice, miejscowość Tenczynek, blisko miasta Krzeszowice, atrakcyjna lokalizacja, bardzo dobra komunikacja	Centralna
2	Sąsiedztwo i otoczenie	atrakcyjna zabudowa mieszkaniowa, lokalne obiekty handlowo-usługowe, tereny rolne i leśne	Korzystne
3	Dojazd	dojazd drogą gruntową	Niekorzystny
4	Kształt i topografia	działki o niewielkich deniwelacjach terenu i kształcie zbliżonym do kwadratu	Korzystny
5	Możliwości inwestycyjne	Przeciętne możliwości inwestycyjne; zabudowa z niewielkimi ograniczeniami: gazociąg	Średnie
6	Uzbrojenie	działka uzbrojona	Pełne

Szczegółowy opis wycenianej nieruchomości znajduje się w pkt 6.

**9.7 Obliczenie wartości współczynników korygujących**

Dla każdej z cech cenotwórczej, uwzględniając jej wagę, obliczono zakresy współczynników korygujących. Wartości współczynników korygujących, odpowiadających wycenianej nieruchomości, wyliczono poprzez interpolację pomiędzy dolnym i górnym ich zakresem.

L.p.	Cecha cenotwórcza	Waga cechy [%]	Cechy nieruchomości wycenianej	Zakres współczynników		Wartość współ.
				Dolny	Górny	
1	Lokalizacja	25%	Centralna (0,8)	0,1970	0,3150	0,2914
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	Korzystne (0,8)	0,1182	0,1890	0,1748
3	Dojazd	10%	Korzystny (0,7)	0,0788	0,1260	0,1118
4	Kształt i topografia	15%	Przeciętny (0,5)	0,1182	0,1890	0,1536
5	Możliwości inwestycyjne	25%	Średnie (0,5)	0,1970	0,3150	0,2560
6	Uzbrojenie	10%	Pełne (1,0)	0,0788	0,1260	0,1260
Suma				0,788	1,260	<b>1,114</b>



### 9.8 Określenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości

Wartość jednostkową wycenianej nieruchomości określono, jako iloczyn średniej ceny z próbki reprezentatywnej przedstawionej w punkcie 9.2 oraz sumy współczynników korygujących odpowiadających wycenianej nieruchomości.

$$W_j = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

$$W_j = 116,42 \text{ zł/m}^2 \times 1,114 = 129,69 \text{ zł/m}^2$$

### 9.9 Określenie wartości wycenianej nieruchomości

Wartość rynkową określono, jako iloczyn wartości jednostkowej, jednostki odniesienia – powierzchni oraz wysokości udziału

$$W = W_j \times P$$

$$W = 129,69 \text{ zł/m}^2 \times 1300 \text{ m}^2 \times 2/3 = 112\,398 \text{ zł}$$

Wartość nieruchomości wynosi **112 000 zł**

*słownie sto dwanaście tysięcy złotych*

## 10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności udziału 2/3 części w prawie nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 753/2 o powierzchni 0,13 ha, obręb Tenczynek, jednostka ewidencyjna Krzeszowice, objętej księgą wieczystą KR2K/00015186/2 wg aktualnego stanu i cen wynosi:

**112 000 zł**

*słownie: sto dwanaście tysięcy zł*

Szacowana wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej ceną, po której będzie można zbyć nieruchomość na rynku. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upłynięcie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

## OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży (WRW) definiuje się jako wartość rynkową, przy założeniu, że istnieją ograniczenia czasowe (lub inne) dla sfinalizowania transakcji. Przyjmuje się, że czas przez jaki nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż jest zbyt krótki, a informacja o wystawieniu na sprzedaż i poddanie oddziaływaniu sił rynkowych są niewystarczające w porównaniu z okresem wyeksponowania i działaniami promocyjnymi niezbędnymi do osiągnięcia najlepszej ceny. Niezależnie od powyższych ograniczeń zakłada się, że sprzedający działa pod presją lub w sytuacji przymusowej, a kupujący posiada wiedzę o niekorzystnej sytuacji zbywcy.

Istotnym dla określenia wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży jest zatem:

- znajomość stanu rynku nieruchomości danego rodzaju - przez co rozumieć należy wielkość podaży, wielkość popytu i wzajemne relacje pomiędzy podażą, a popytem;
- ustalenie wielkości niezbędnego (właściwego) okresu wyeksponowania nieruchomości na rynku pozwalającego poddać ją działaniom sił rynkowych w zakresie koniecznym do przygotowania transakcji.

Nie ma w literaturze ani publikacjach wystarczającego materiału pozwalającego rzeczoznawcy ocenić, jaki procent wartości rynkowej stanowi wartość dla wymuszonej sprzedaży. W niektórych przypadkach wartość dla wymuszonej sprzedaży może być bardzo bliska wartości rynkowej (np. obecny rynek lokali mieszkalnych Śródmieściu miasta Krakowa), co jest spowodowane znaczną przewagą popytu nad podażą w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach w mieście. W innych przypadkach wartość dla wymuszonej sprzedaży osiągnąć może 50 % wartości rynkowej. Brak teoretycznych podstaw w tym temacie zmusza do analizy zachowań uczestników rynku nieruchomości i wyciągania wniosków o charakterze uniwersalnym. Przyjęto się, że w warunkach zrównoważonego rynku wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej jest zawsze mniejsza niż wartość rynkowa nieruchomości. Tak zwane „okazje”, to transakcje, w których nabywca zapłacił nie więcej niż 80 % wartości rynkowej nieruchomości. Wielkość ta jest też niejednokrotnie przywoływana przez rzeczoznawców majątkowych i traktowana jako wartość dla wymuszonej sprzedaży. W związku z tym w niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że wartość rynkowa wycenianej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży wyniesie:

$$WRW = WRU \times 0,80 = 112\ 000 \text{ zł} \times 0,80 = \mathbf{89\ 600 \text{ zł}}$$

*słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset zł*

## **11. KLAUZULE I OGRANICZENIA**

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także ze stanem faktyczny i prawnym.
2. Operat nie może być publikowany i kopiowany w całości lub części bez zgody i wiedzy autora.
3. Operatu nie można wykorzystywać do żadnego innego celu niż określony w niniejszym operacie szacunkowym.
4. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
5. Wycena nieruchomości opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na pozyskanych informacjach i dokumentach. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
6. Operat wykonano w 1 egzemplarzu.
7. Operat zawiera 23 ponumerowanych stron i Załączniki.

## **12. ZAŁĄCZNIKI**

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie w dniu 18.07.2022 r.