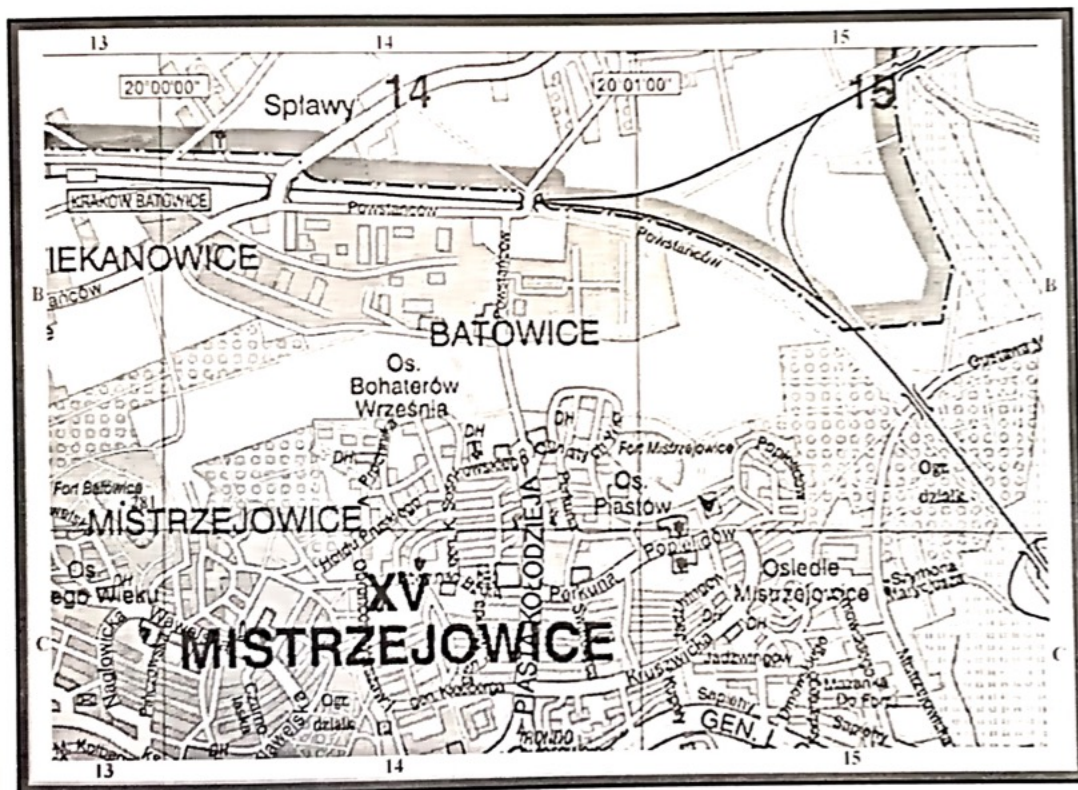


Zlecniodawca:
Urząd Miasta Krakowa
Wydział Skarbu Miasta
ul. Kasprowicza 29
31-523 Kraków

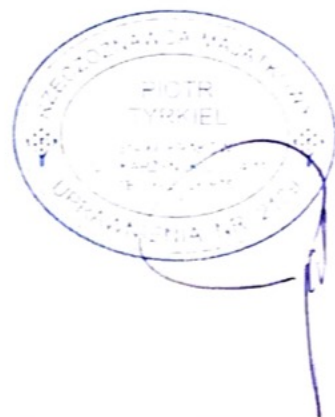
OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 292/2, położona w obrębie 1, jednostki ewidencyjnej Nowa Huta, na osiedlu Piastów, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00410996/0



wg stanu na dzień 23 października 2018 r.
 wg wartości na dzień 23 października 2018 r.

Wycenę sporządził:
mgr inż. Piotr Tyrkiel



Kraków, październik 2018 r.

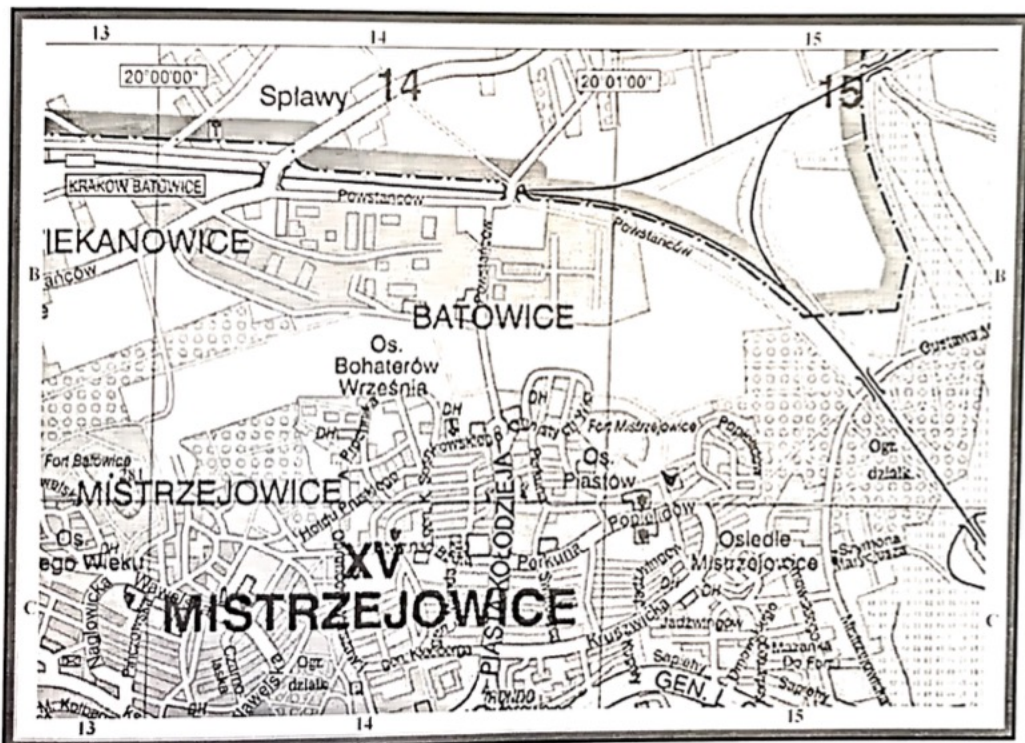
Zleceniodawca:

Egz. 1/2

Urząd Miasta Krakowa
Wydział Skarbu Miasta
ul. Kasprowicza 29
31-523 Kraków

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 292/2, położona w obrębie 1, jednostki ewidencyjnej Nowa Huta, na osiedlu Piastów, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00410996/0



wg stanu na dzień 23 października 2018 r.
wg wartości na dzień 23 października 2018 r.

Wycenę sporządził:
mgr inż. Piotr Tyrkiel



Kraków, październik 2018 r.

Zawartość opracowania:

- Wyciąg z operatu szacunkowego
- Spis zawartości
- 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny
 - 1.1. Przedmiot wyceny
 - 1.2. Zakres wyceny
- 2. Określenie celu wyceny
- 3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego
 - 3.1. Podstawa formalna
 - 3.2. Podstawy materialno – prawne
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych
 - 3.4. Podstawy metodologiczne
- 4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego
 - 4.1. Data sporządzenia wyceny
 - 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
 - 4.3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny
 - 4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości
- 5. Opis i określenie stanu nieruchomości
 - 5.1. Stan prawny nieruchomości
 - 5.2. Opis nieruchomości
- 6. Określenie przeznaczenia nieruchomości
- 7. Przedstawienie sposobu wyceny
- 8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości
- 9. Określenie wartości nieruchomości
- 10. Wynik końcowy wyceny
- 11. Klauzule i ustalenia dodatkowe
- 12. Załączniki do operatu szacunkowego

L.p.	
1	
2	
3	2

Ustalenie
nosząca
tości nier
p. OPGRU, 1920

1 Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 292/2, położona w obrębie 1, jednostki ewidencyjnej Nowa Huta, na osiedlu Piastów.

1.2 Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej:

Nr działki	Obręb	Jednostka ewidencyjna	Nr księgi wieczystej	Powierzchnia [m ²]
292/2	1	Nowa Huta	KR1P/00410996/0	15 133

2 Określenie celu wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych na potrzeby aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

3 Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawa formalna

Podstawą formalną wykonania wyceny jest Umowa o działo nr W/I/3159/GS/53/2018 z dnia 04 października 2018 r., zawarta z Gminą Miejską Kraków – Urzędem Miasta Krakowa, Wydział Skarbu Miasta, ul. Kasprowicza 29, 31-523 Kraków.

3.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 z późn. zmianami).

3.3 Źródła danych merytorycznych

- Wizja w terenie przeprowadzona w dniu 23 października 2018 r.;
- Badanie ksiąg wieczystych;
- Ewidencja gruntów i budynków;
- Mapa ewidencyjna gruntu;
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, zatwierdzone Uchwałą nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmienione Uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 09 lipca 2014 r., w sprawie Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa;
- Własna baza danych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych w latach 2016-2018 r.;
- Przedmiotowa literatura, analizy i studia lokalnego rynku nieruchomości gruntowych.

3.4 Podstawy metodologiczne

Jako norma środowiskowa: Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – podstawowe (KSWP) oraz – szczegółowe (KSWS) wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

4 Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

4.1 Data sporządzenia wyceny

23 października 2018 r.

4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

23 października 2018 r.

4.3 Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny

23 października 2018 r.

4.4 Data dokonania oględzin nieruchomości

23 października 2018 r.

5 Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KR1P/00410996/0, prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze, w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości został ustalony na podstawie badania księgi wieczystej ujawnionej na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości w ramach Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 23 października 2018 r., której wydruk stanowi integralną część niniejszego opracowania - załącznik nr 4 do operatu szacunkowego.

Zgodnie z treścią księgi właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Skarb Państwa - Prezydent Miasta Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa, w udziale 1/1 cz., natomiast współużytkownikami wieczystymi są właściciele wyodrębnionych lokali w budynku mieszkalnym nr 65, a także Spółka pod Firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego TBS - BUDOSTAL-3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w udziale 6382/2198713 cz.

Zgodnie z zapisami działu I - O "*Oznaczenie nieruchomości*" działka ewidencyjna nr 292/2, o pow. 1,5133 ha, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 65, w którym wyodrębniono lokale mieszkalne, usługowe, a także garaże.

W dziale I - Sp "*Spis praw związanych z własnością*" ujawnione zostało użytkowanie wieczyste do 05 grudnia 2089 r., jako sposób korzystania określono: *Działka 292 oddana w użytkowanie wieczyste*. Ponadto w dziale I - Sp ujawnione jest uprawnienie dotyczące przedmiotowej nieruchomości - służebność przejazdu i przechodu.

W dziale III "*Prawa, roszczenia i ograniczenia*" ujawnione są liczne wpisy - ograniczone prawa rzeczowe, dotyczące przedmiotowej nieruchomości oraz wskazanych lokali. Dział IV "*Hipoteka*" jest wolny od wpisów.

Dokładna treść ww. wpisów znajduje się w wydruku księgi wieczystej, w części załączników.

3.4 Podstawy metodologiczne

Jako norma środowiskowa: Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – podstawowe (KSWP) oraz – szczegółowe (KSWs) wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

4 Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

4.1 Data sporządzenia wyceny

23 października 2018 r.

4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

23 października 2018 r.

4.3 Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny

23 października 2018 r.

4.4 Data dokonania oględzin nieruchomości

23 października 2018 r.

5 Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KR1P/00410996/0, prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze, w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości został ustalony na podstawie badania księgi wieczystej ujawnionej na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości w ramach Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 23 października 2018 r., której wydruk stanowi integralną część niniejszego opracowania - załącznik nr 4 do operatu szacunkowego.

Zgodnie z treścią księgi właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Skarb Państwa - Prezydent Miasta Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa, w udziale 1/1 cz., natomiast współużytkownikami wieczystymi są właściciele wyodrębnionych lokali w budynku mieszkalnym nr 65, a także Spółka pod Firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego TBS - BUDOSTAL-3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w udziale 6382/2198713 cz.

Zgodnie z zapisami działu I - O "Oznaczenie nieruchomości" działka ewidencyjna nr 292/2, o pow. 1,5133 ha, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 65, w którym wyodrębniono lokale mieszkalne, usługowe, a także garaże.

W dziale I - Sp "Spis praw związanych z własnością" ujawnione zostało użytkowanie wieczyste do 05 grudnia 2089 r., jako sposób korzystania określono: *Działka 292 oddana w użytkowanie wieczyste*. Ponadto w dziale I - Sp ujawnione jest uprawnienie dotyczące przedmiotowej nieruchomości - służebność przejazdu i przechodu.

W dziale III "Prawa, roszczenia i ograniczenia" ujawnione są liczne wpisy - ograniczone prawa rzeczowe, dotyczące przedmiotowej nieruchomości oraz wskazanych lokali. Dział IV "Hipoteka" jest wolny od wpisów.

Dokładna treść ww. wpisów znajduje się w wydruku księgi wieczystej, w części załączników.

Pa
OS
31-
Pan
KZ-5

EJ WYSO
NIA WIEC
CI

2]	Udz licznik/m
33	1590/2198

y z dnia 21
ctwa Nr 188

nieruchomo
jeden gr) o
2,43 zł (sł

dwukrotnie
nieruchomośc

ach do czas
nieruchom

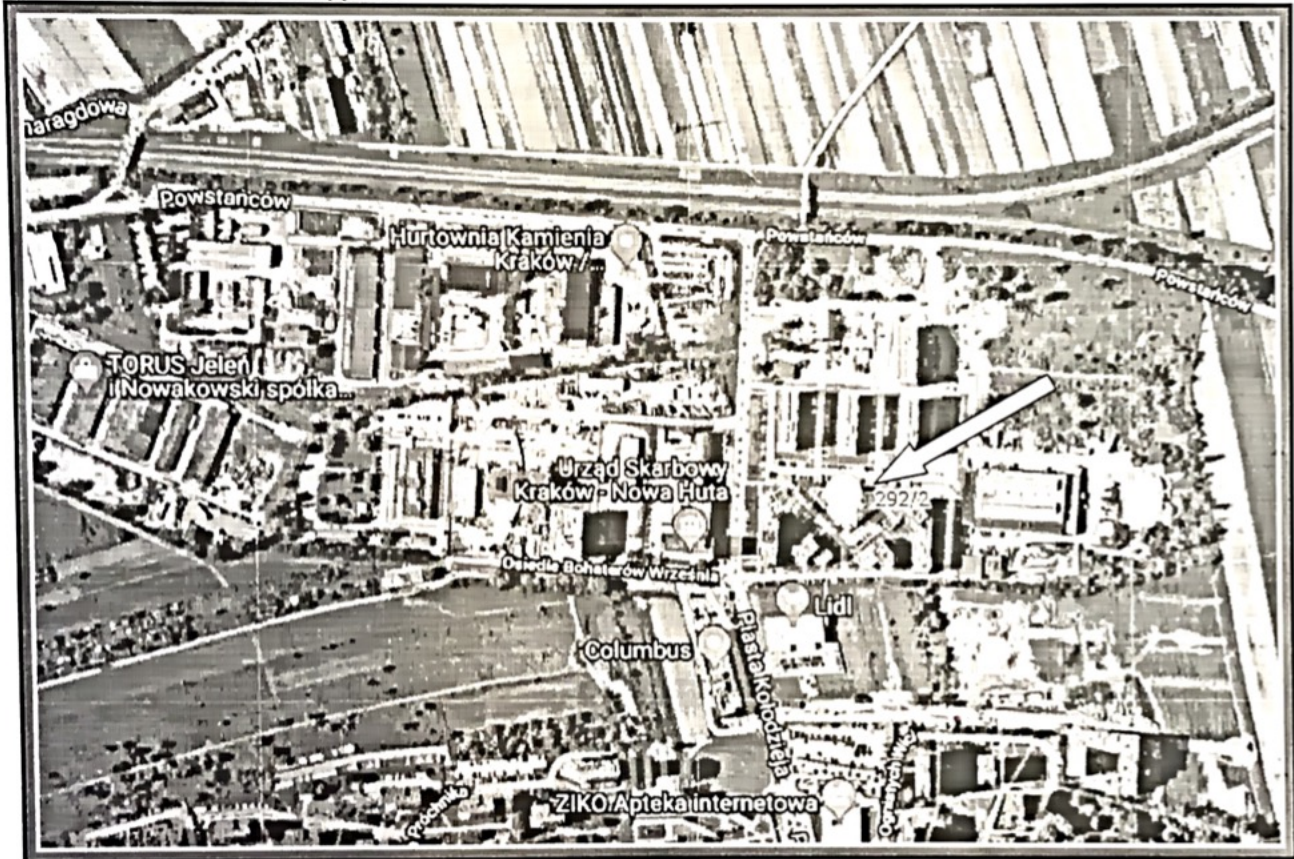
5.2 Opis nieruchomości

Działka nr 292/2 położona jest w Krakowie, w dzielnicy XV Mistrzejowice, w niewielkiej odległości od granicy administracyjnej miasta Krakowa z gminą Zielonki (sołectwo Batowice) oraz w odległości ok. 7,2 km w linii prostej na północny-wschód od Rynku Głównego w Krakowie, w północnej części osiedla Piastów.

Najbliższe sąsiedztwo stanowi teren Naftobudowy, tory kolejowe, zabudowa przemysłowa, usługowa oraz mieszkaniowa wielorodzinna. W otoczeniu ponadto zlokalizowane są: Urząd Skarbowy Kraków - Nowa Huta, supermarket Lidl, Columbus Office Center, pętla tramwajowa MPK "Os. Piastów", a dalej także tereny wolne od zabudowy.

Nieruchomość znajduje się na terenach o średnim stopniu urbanizacji i zagospodarowania, dość dobrze skomunikowanych z innymi częściami miasta.

Poglądowa mapa lokalizacyjna:



źródło: <https://www.google.pl/maps>

5.3 Zabudowa i zagospodarowanie terenu

Działka ewidencyjna nr 292/2 ma kształt korzystny, przypominający prostokąt, z enklawą (działka nr 292/1, na której znajduje się budynek stacji transformatorowej). Powierzchnia terenu płaska.

Działka w znacznej części zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w pozostałej części działka zagospodarowana jest jako drogi dojazdowe, parkingi, a także zieleni - trawniki.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul Piasta Kołodzieja, a także do wszystkich podstawowych sieci uzbrojenia technicznego.

Zgodnie z celem wyceny wartość nieruchomości zostanie oszacowana jako wartość gruntu niezabudowanego.

Fragment mapy ewidencyjnej z zaznaczonymi sieciami uzbrojenia terenu na podkładzie ortofotomapy:



źródło: <http://obserwatorium.um.krakow.pl/>

6 Określenie przeznaczenia nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 292/2, obr. 1 Nowa Huta, zlokalizowana jest na terenie nieobjętym żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Według art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. (...).
2. 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.
3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, zatwierdzonego Uchwałą nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmienionego Uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 09 lipca 2014 r., w sprawie Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, przedmiotowa nieruchomość w przeważającej części znajduje się w konturze terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW**, ponadto w niewielkim udziale znajduje się w konturze terenów komunikacji, oznaczonych symbolem **KD**.

Fragment załącznika graficznego



źródło: <http://planowanie.um.krakow.pl/>

Zgodnie z § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wartość nieruchomości zostanie wyznaczona z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, jest zgodny z jej przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Biorąc pod uwagę powyższe zapisy, proces wyceny zostanie przeprowadzony w oparciu o nieruchomości podobne przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

7 Przedstawienie sposobu wyceny

Podstawę prawną aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowi art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z §28 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wartość nieruchomości (niezabudowanej i zabudowanej) określa się jako przedmiotu prawa własności stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

Wartość nieruchomości określa się wg stanu i cen na dzień aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Stan nieruchomości definiuje art. 4 ust. 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jako stan zagospodarowania, techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Pan
OS. C
31-62
Pan(i)
KZ-542

EJ WYSOK
NIA WIECZ
CI

21	Udział licznik/mia
33	1590/21987

y z dnia 21 s
ctwa Nr 188/2

nieruchomości
jeden gr) ora
2,43 zł (słow

dwukrotnie
eruchomości

ach do czasu
nieruchomo

Zgodnie z art. 77 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 77. 1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Zgodnie z § 28 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 28 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

3. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń.

4. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.

5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, uwzględniając rodzaj nieruchomości, dostępność danych o cenach transakcyjnych, a w szczególności cel wyceny, procedura wyceny zostanie przeprowadzona w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

Wartość rynkową nieruchomości oszacowano stosując:

- podejścia: porównawczego
- metody: porównywania parami

Podstawa: Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 153.1. 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.

Zgodnie z § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

W Balicach pod Krakowem (w odległości ok. 11 km) znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków-Balice, który zapewnia połączenia z miastami w kraju i w Europie.

Kraków stanowi największy w Polsce ośrodek outsourcingu. W Krakowie i w jego najbliższych okolicach działa około 138 międzynarodowych firm z sektora obsługi procesów biznesowych i IT (takich jak Capgemini, AON Hewitt, Lufthansa, Shell czy State Street Services), które zajmują się obsługą księgową, podatkową, finansową i informatyczną.

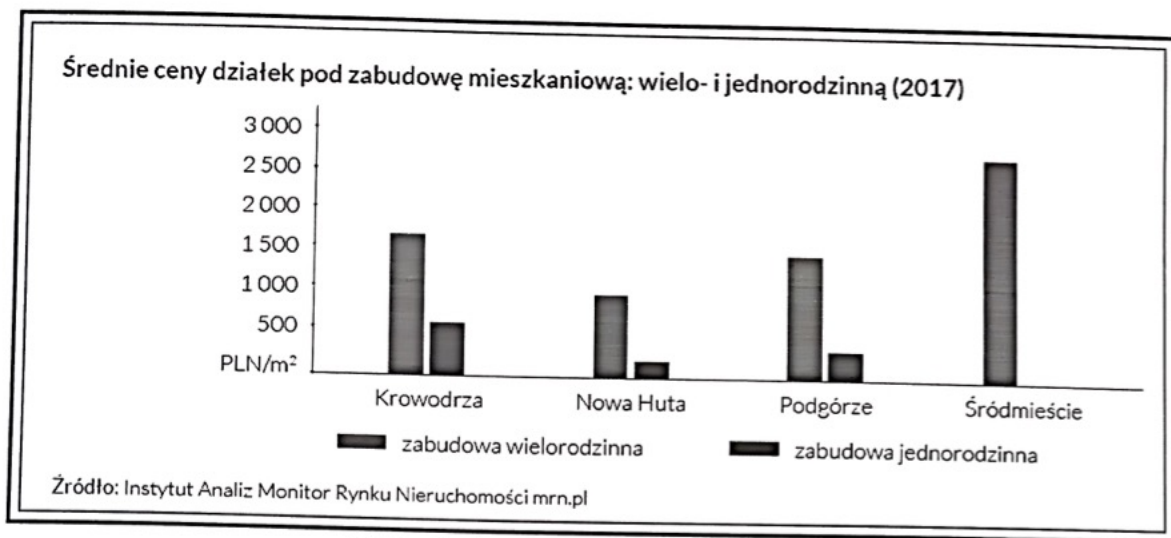
Inwestorzy zagraniczni chętnie wybierają Kraków jako miejsce na swoje inwestycje przede wszystkim z uwagi na jego najmocniejsze atuty jakimi są: potencjał demograficzny i naukowy, dobrze wyszkolona kadra, korzystne położenie geograficzne, utworzenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz innych atrakcyjnych obszarów inwestycyjnych.

Obszar miasta Krakowa podzielony jest na cztery jednostki ewidencyjne: Śródmieście, Krowodrza, Podgórze oraz Nowa Huta – granice tych jednostek odpowiadają granicom początkowego podziału Krakowa na 4 główne dzielnice. Dodatkowo Uchwałą Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 1991 r. Kraków podzielono na 18 dzielnic miejskich.

Analiza rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Zgodnie z publikatorami o krakowskim rynku nieruchomości gruntowych (w szczególności z raportem publikowanym na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Miasta Krakowa „Krakowski Rynek Nieruchomości 2017”, sporządzonym przez Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości), w 2017 roku na terenie Krakowa podobnie jak w latach poprzednich największy udział ilościowy w obrocie gruntami miały działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (podobnie jak w roku 2016 – 50% wszystkich transakcji gruntami), natomiast biorąc pod uwagę wartość transakcji, na rynku dominują działki pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe (podobnie jak w 2016 r. 60% udziału w obrocie gruntami). Obrót w segmencie działek usługowych utrzymał się na poziomie ok. 25%. W 2017 r. w Krakowie średnia cena transakcyjna gruntów budowlanych wyniosła ok. 730 zł/m².

Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową pod względem wartości obrotu w miarę równomiernie rozkładał się na trzy dzielnice Krakowa – po ok. 30% wartości obrotu na Podgórze, Krowodrzę oraz Śródmieście, pozostała najmniejsza część przypadła na jednostkę ewidencyjną Nowa Huta. Na terenie Podgórza oraz Śródmieścia średnie jednostkowe ceny gruntu osiągnęły poziom odpowiednio 1450 zł/m² oraz 2750 zł/m², a na terenie Krowodrzy średnia jednostkowa cena transakcyjna kształtowała się na poziomie 1650 zł/m². Najniższy poziom cen odnotowany został na terenie jednostki ewidencyjnej Nowa Huta gdzie średnia jednostkowa cena kształtowała się na poziomie poniżej 1 000 zł.



źródło: *Krakowski Rynek Nieruchomości 2017*

Znaczne wzrosty cen gruntów usytuowanych w najatrakcyjniejszych lokalizacjach Krakowa, wynikają przede wszystkim z ograniczonej podaży tego typu gruntów przy wzmożonej aktywności deweloperów poszukujących terenów pod nowe inwestycje mieszkaniowe. Najdroższa jednostkowa cena gruntu uzyskana w 2017 r. na terenie Krakowa dotyczyła plombowej działki przy ul. Miodowej o powierzchni blisko 200 m² i wyniosła ponad 22 400 zł/m². Dobra koniunktura na rynku mieszkaniowym oraz ograniczona podaż na terenach śródmiejskich przekłada się na coraz większe zainteresowanie terenami peryferyjnymi miasta, w szczególności terenami objętymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego czy terenami, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i na których szybko można przystąpić do rozpoczęcia nowych inwestycji.

Uwzględniając przeznaczenie, wielkość oraz usytuowanie przedmiotowej nieruchomości początkowo analizą rynku objęto nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o powierzchni powyżej 1 ha usytuowane w na terenie całego Krakowa, na obszarach o zbliżonej atrakcyjności lokalizacyjnej, które w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny tj. od października 2016 do października 2018 r. były przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży zawartych w warunkach wolnego rynku. Ze względu na małą ilość odnotowywanych transakcji sprzedaży nieruchomości o tak dużej powierzchni analizę poszerzono o nieruchomości o powierzchni powyżej ~ 4000 m². Monitoringu dokonano na podstawie przeglądu aktów notarialnych transakcji kupna-sprzedaży. W analizie nie uwzględniono transakcji uznanych za nierynkowe oraz transakcji zawartych na szczególnych warunkach. Przeznaczenie urbanistyczne zostało określone poprzez zapisy:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydane decyzje o warunkach zabudowy,
- w przypadku braku powyższych na podstawie analizy studium zagospodarowania przestrzennego oraz zabudowy w otoczeniu nieruchomości.

Na rynku krakowskim transakcje dotyczące nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o dużej powierzchni występują stosunkowo rzadko. Zgodnie z przeprowadzoną analizą jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości podobnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wahały się w przedziale od 620,34 zł/m² do 1 065 zł/m², natomiast średnia cena transakcyjna kształtowała się na poziomie 819,79 zł/m²:

Informacje dotyczące transakcji nieruchomościami podobnymi zestawiono w poniższej tabeli:

Data transakcji	Jedn. ewid. obręb	Nr działki	Przezn.	Ulica	Cena transak. [zł]	Pow. działki [m ²]	Udział [%]	Jedn. cena trans. [zł/m ²]	Nr rep
2018-03-28	Krowodrza, 28	68/26, 68/27	MW - WZ	29 - tego Listopada	6 155 700 zł	5 780	100%	1 065,00 zł	2053/18
2018-02-23	Nowa Huta, 6	21/258	UM - studium	al. Gen. T. Bora - Komorowskiego	8 421 400 zł	11 600	100%	725,98 zł	727/18
2017-08-10	Podgórze, 70	189/7, 189/8, 189/9	MW - WZ	Bpa A. Małysiaka	18 650 000 zł	26 165	100%	712,78 zł	13631/7
2017-06-19	Krowodrza, 29	579	MW - WZ	M. Słomczyńskiego	3 660 000 zł	3 987	100%	917,98 zł	4988/17
2017-03-31	Podgórze, 47	128/53, 129/1	MW - WZ	Klonowica	4 065 040,65 zł	4 637	100%	876,65 zł	2248/17
2016-11-17	Podgórze, 104 i 105	342/7, 342/5, 342/6, 170/19, 342/4, 165/10, 198/5, 167/39, 342/3, 192/5 i in.	MW - WZ	Agatowa	26 067 200 zł	42 021	100%	620,34 zł	15324/16

Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że w badanym okresie trend zmian cen w segmencie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną charakteryzował się stabilizacją. Badanie trendu przeprowadzono na podstawie większej bazy nieruchomości inwestycyjnych, położonych na terenie Krakowa. Wyznaczony trend wahał się nieznacznie, jednak w skali całego badanego okresu był bliski zeru. W związku z tym nie zachodzi potrzeba dokonania korekty cen transakcyjnych na datę wyceny.

Jednym z najważniejszych czynników determinujących wartość nieruchomości gruntowej oprócz przeznaczenia jest jej lokalizacja. Z tego też względu podczas analiz, w celu jak najlepszego doboru nieruchomości podobnych do bazy, jako obszar rynku lokalnego przyjęto tereny o zbliżonej atrakcyjności lokalizacyjnej, różniące się od siebie w tym zakresie tylko w niewielkim stopniu. Ustalono, że do najistotniejszych cech różnicujących ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym na rynku lokalnym są: położenie oraz parametry fizyczne takie jak kształt i topografia oraz wielkość powierzchni. Do nieco mniej istotnych cech, lecz także w sposób zasadniczy wpływających na cenę nieruchomości zaliczono: otoczenie, dostęp do drogi publicznej, stan planistyczny oraz występujące ograniczenia.

Ostatecznie na podstawie posiadanej dokumentacji oraz przeprowadzonych oględzin w procedurze wyceny do porównania uwzględniono nieruchomości 3, 4, 6.

Przyjęto następującą skalę w ramach poszczególnych cech rynkowych:

• **Położenie (3 strefy):**

- o b. dobre [3],
- o dobre [2],
- o zadowalające [1],

atrybut zależny od położenia względem centrum oraz atrakcyjności lokalizacyjnej.

- Otoczenie (3 strefy):
 - korzystne [3] - otoczenie wpływa korzystnie na wartość nieruchomości, w otoczeniu występują obiekty i elementy powszechnie postrzegane jako atrakcyjne;
 - średnio korzystne [2]- w otoczeniu brak obiektów i elementów powszechnie postrzeganych jako negatywne lub pozytywne, czyli zarówno obniżających jak i podnoszących wartość nieruchomości,
 - niekorzystne [1] - w otoczeniu występują elementy lub obiekty powszechnie postrzegane jako negatywne, wpływające niekorzystnie na wartość nieruchomości.
- Kształt i topografia (2 strefy):
 - korzystne [2] – nieruchomość o bardzo dobrych parametrach fizycznych – kształcie i topografii nie ograniczającym możliwości zabudowy i zagospodarowania działki,
 - średnio korzystne [1] – nieruchomość o nieco gorszych parametrach fizycznych – kształcie lub topografii wymuszających określony sposób zabudowy,
- Powierzchnia (3 strefy):
 - średnia [3] – do 1 ha,
 - duża [2] – 1 ha- 2 ha,
 - b. duża [1] – powyżej 2 ha.
- Dostęp do drogi publicznej (2 strefy):
 - dobry [2] – bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
 - przeciętny [1] – pośredni dostęp do drogi publicznej, lub dostęp bezpośredni jednak istnieją istotne ograniczenia w dostępie takie jak np. droga wąska, o bardzo złej nawierzchni.
- Stan planistyczny (2 strefy):
 - dobry [2] – nieruchomość objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy,
 - przeciętny [1] – nieruchomość objęta ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.
- Ograniczenia fizyczne (3 strefy):
 - brak [3] – nieruchomość wolna od ograniczeń mających wpływ na jej użytkowanie czy zagospodarowanie;
 - małe [2] – występujące ograniczenia są niewielkie i w niewielkim stopniu wpływają na możliwości jej zagospodarowania i użytkowania;
 - średnie [1] – na nieruchomości występują istotne ograniczenia, wpływające na możliwości zagospodarowania i użytkowania nieruchomości.

Ze względu na małą liczbę odnotowanych transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości podobnych do określenia istotności poszczególnych atrybutów nie można było zastosować metod statystycznych. W związku z tym wagi cech rynkowych, czyli procentowe wpływy poszczególnych atrybutów (cech) na cenę nieruchomości wyznaczono na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na rynku lokalnym oraz cech nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu. Ustalono, że wynoszą one odpowiednio:

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech rynkowych
1	Położenie	20%
2	Otoczenie	10%
3	Kształt i topografia	25%
4	Powierzchnia	15%
5	Dostęp do drogi publicznej	10%
6	Stan planistyczny	10%
7	Ograniczenia	10%
Razem:		100%

9 Określenie wartości nieruchomości

Do wyceny przyjęto następujące dane i założenia:

- rodzaj rynku lokalnego: nieruchomości niezabudowane o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym o dużych powierzchniach;
- rodzaj prawa: prawo własności;
- obszar rynku: analizą objęto całe miasto Kraków, obszary o zbliżonej atrakcyjności lokalizacyjnej;
- okres badania: październik 2016 r. – październik 2018 r.;
- ze względu na brak wyraźnej zależności pomiędzy datą zawarcia transakcji, a ceną nieruchomości nie wprowadzono korekty cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

Do porównania przyjęto następujące transakcje:

Nieruchomość A	
Data transakcji	10.08.2017 r.
Obręb, jedn. ewid	70, Podgórze
Nr działki	189/7, 189/8, 189/9
Lokalizacja	ul. Bpa. A. Małysiaka
Przeznaczenie	Nieruchomość objęta miejscowym planem zagospodarowania "Kliny Południe", położona w konturze terenów oznaczonych jako MN - w przeważającej części oraz KDL, ZWS, ZI i WS. Dla nieruchomości zostały wydane w latach 2008- 2009 ostateczne decyzje nr 506/09, 1667/08, 1224/08 - pozwolenia na budowę budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi.
Powierzchnia działki [m²]	26 165 m ²
Cena transakcyjna łączna [zł]	18 650 000 zł
Udział	1
Cena transakcyjna [zł/m²]	712,78 zł/ m ²
Nr rep	13631/2017

Charakterystyka nieruchomości w aspekcie rozważanych cech rynkowych:

Położenie: zadowalające (1) – kompleks działek położony jest w południowo - zachodniej części miasta, na obszarze Klinów Zacisze w odległości około 7,7 km w linii prostej od centrum miasta,

Otoczenie: niekorzystne (1) – w otoczeniu duży udział terenów niezabudowanych oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (osiedle Słoneczne Kliny) oraz jednorodzinna, ponadto szpitala neuropsychiatryczny im. dr Józefa Babińskiego,

Kształt i topografia: korzystne (2) – nieruchomość ma kształt przypominający prostokąt o bardzo korzystnej konfiguracji granic, teren bez większych zmian rzędnych wysokościowych,

Powierzchnia: b. duża (1) – 26 165 m²,

Dostęp do drogi publicznej: przeciętny (1) – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi, droga b. wąska, o złej jakości nawierzchni.

Stan planistyczny: dobry (2) – nieruchomość objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

Ograniczenia: małe (2) - nieruchomość obciążona jest służebnościami, ujawnionymi w księdze wieczystej, które w niewielkim stopniu wpływają na możliwości zagospodarowania nieruchomością.

Nieruchomość B	
Data transakcji	19.06.2017 r.
Obręb, jedn. ewid	29, Krowodrza
Nr działki	579
Lokalizacja	ul. M. Słomczyńskiego
Przeznaczenie	MW - WZ
Powierzchnia działki [m ²]	3 987 m ²
Cena transakcyjna łączna [zł]	3 660 000 zł
Udział	1/1 cz.
Cena transakcyjna [zł/m ²]	917,98 zł/ m ²
Nr rep	4988/2017

Charakterystyka nieruchomości w aspekcie rozważanych cech rynkowych:

Położenie: dobre (2) – nieruchomość położona w odległości ok. 4,2 km na północ od centrum miasta, na terenie osiedla Górka Narodowa, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, w pobliżu al. 29 Listopada stanowiącej główną drogę wylotową w kierunku północnym,

Otoczenie: średnio korzystne (2) – w otoczeniu brak obiektów i elementów powszechnie postrzeganych jako negatywne lub pozytywne, czyli zarówno obniżających jak i podnoszących wartość nieruchomości,

Kształt i topografia: korzystne (2) – nieruchomość o kształcie nieregularnym, w południowo - wschodniej części działki znajduje się wąski sięgacz do drogi, w pozostałej części kształt prostokątny, korzystny o stosunku boków wynoszącym w przybliżeniu 1:3,7, teren płaski,

Powierzchnia: średnia (3) – 3 987 m²,

Dostęp do drogi publicznej: dobry (2) – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, zarówno ul. M. Słomczyńskiego jak i Kuźnicy Kołłątajowskiej,

Stan planistyczny: dobry (2) – dla nieruchomości wydana została decyzja o warunkach zabudowy,

Ograniczenia: brak (3).

Nieruchomość C	
Data transakcji	17.11.2016 r.
Obręb	104 i 105, Podgórze
Nr działki	342/7, 342/5, 342/6, 170/19, 342/4, 165/10, 198/5, 167/39, 342/3, 192/5, 352/1, 352/3, 167/37 - obręb 104, 211/2, 209/2, 213/6, 213/8, 213/1 - obręb 105
Lokalizacja	ul. Agatowa
Przeznaczenie	MW - WZ
Powierzchnia działki [m ²]	42 021 m ²
Cena transakcyjna łączna [zł]	26 067 200 zł
Udział	1/1 cz.
Cena transakcyjna [zł/m ²]	620,34 zł/ m ²
Nr rep	15324/16

Charakterystyka nieruchomości w aspekcie rozważanych cech rynkowych:

Położenie: zadowalające (1) – kompleks działek położony jest w południowo - wschodniej części miasta, w odległości około 9 km w linii prostej od centrum miasta,

Otoczenie: niekorzystne (1) – w otoczeniu duży udział terenów niezabudowanych oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (osiedle Złocien), a także zabudowa przemysłowa - Krakowskie Zakłady Kablowe Tele Fonika, Centrum Logistyczne, stacja rozrządowa Kraków Prokocim Towarowy,

Kształt i topografia: korzystne (2) – nieruchomość ma kształt przypominający prostokąt o korzystnej konfiguracji granic, teren bez większych zmian rzędnych wysokościowych, niewielki obszar składający się z kilku działek ewidencyjnych nie wchodzi w skład kompleksu i położony jest po przeciwnej stronie ul. M. Domagały,

Powierzchnia: b. duża (1) – 42 021 m²,

Dostęp do drogi publicznej: dobry (2) – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, zarówno ul. Agatowej jak i M. Domagały,

Stan planistyczny: dobry (2) – dla nieruchomości wydana została decyzja o warunkach zabudowy,

Ograniczenia: małe (2) - nieruchomość obciążona jest służebnościami, ujawnionymi w księdze wieczystej, które w niewielkim stopniu wpływają na możliwości zagospodarowania nieruchomością.

Zakres jednostkowych cen transakcyjnych uzyskanych w bazie nieruchomości podobnych:

C_{max} =	1 065,00 zł/m ²
C_{min} =	620,34 zł/m ²
ΔC =	444,66 zł/m ²

Tabele porównawcze nieruchomości:

Nieruchomość A:

Cechy rynkowe działek	Wagi cech rynkowych %	Zakres kwotowy cech	Nieruchomość wyceniana		Nieruchomość A		X-A
					Bpa A. Małysiaka		
Położenie	20%	88,93 zł	dobrze	2	zadowolające	1	44,47 zł
Otoczenie	10%	44,47 zł	średnio korzystne	2	niekorzystne	1	22,24 zł
Kształt i topografia	25%	111,15 zł	korzystne	2	korzystne	2	0,00 zł
Powierzchnia	15%	66,70 zł	duża	2	b. duża	1	33,35 zł
Dostęp do drogi publicznej	10%	44,47 zł	dobry	2	przeciętny	1	44,47 zł
Stan planistyczny	10%	44,47 zł	przeciętny	1	dobry	2	-44,47 zł
Ograniczenia	10%	44,47 zł	małe	2	małe	2	0,00 zł
Uzyskana cena zł/m ²			X		712,78 zł		X
Suma poprawek			X		X		
Wartość 1 m ²							100,06 zł
poprawiona					812,84 zł		

Nieruchomość B:

p.p.	Cechy rynkowe działek	Wagi cech rynkowych %	Zakres kwotowy cech	Nieruchomość wyceniana		Nieruchomość B		X-B
						M. Słomczyńskiego		
1	Położenie	20%	88,93 zł	dobrze	2	dobrze	2	0,00 zł
2	Otoczenie	10%	44,47 zł	średnio korzystne	2	średnio korzystne	2	0,00 zł
3	Kształt i topografia	25%	111,15 zł	korzystne	2	korzystne	2	0,00 zł
4	Powierzchnia	15%	66,70 zł	duża	2	średnia	3	-33,35 zł
5	Dostęp do drogi publicznej	10%	44,47 zł	dobry	2	dobry	2	0,00 zł
6	Stan planistyczny	10%	44,47 zł	przeciętny	1	dobry	2	-44,47 zł
7	Ograniczenia	10%	44,47 zł	małe	2	brak	3	-22,24 zł
Uzyskana cena zł/m ²				X		917,98 zł		X
Suma poprawek				X		X		-100,06 zł
Wartość 1 m ²								817,92 zł
poprawiona						817,92 zł		

Nieruchomość C:

Cechy rynkowe działek	Wagi cech rynkowych %	Zakres kwotowy cech	Nieruchomość wyceniana		Nieruchomość C		X-C
					Agatowa		
Położenie	20%	88,93 zł	dobre	2	zadowolające	1	44,47 zł
Otoczenie	10%	44,47 zł	średnio korzystne	2	niekorzystne	1	22,24 zł
Kształt i topografia	25%	111,15 zł	korzystne	2	korzystne	2	0,00 zł
Powierzchnia	15%	66,70 zł	duża	2	b. duża	1	33,35 zł
Dostęp do drogi publicznej	10%	44,47 zł	dobry	2	dobry	2	0,00 zł
Stan planistyczny	10%	44,47 zł	przeciętny	1	dobry	2	-44,47 zł
Ograniczenia	10%	44,47 zł	małe	2	małe	2	0,00 zł
Uzyskana cena zł/m ²			X		620,34 zł		X
Suma poprawek			X		X		55,59 zł
Wartość 1 m ²							
poprawiona					675,93 zł		

Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności wycenianego gruntu wynosi:

$$W_{gr} = (812,84 \text{ zł/m}^2 + 817,92 \text{ zł/m}^2 + 675,93 \text{ zł/m}^2) / 3 = \underline{768,90 \text{ zł/m}^2}$$

słownie: *siedemset sześćdziesiąt osiem złotych 90/100*

Wartość rynkowa prawa własności gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 292/2 o pow. 1,5133 ha, położone w obrębie 1, jednostki ewidencyjnej Nowa Huta, wynosi:

Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość prawa własności [zł]
292/2	15133	768,90 zł	11 635 764 zł

słownie: *jedenastacie milionów sześćset trzydzieści pięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt cztery złote*

10 Wynik końcowy wyceny

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz obliczeń wykonanych według metody porównywania parami, mieszczącej się w podejściu porównawczym ustalono, że:

Wartość rynkowa prawa własności gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 292/2 o pow. 1,5133 ha, położoną w obrębie 1, jednostki ewidencyjnej Nowa Huta, wynosi:

11 635 764 zł

słownie: *jedenastacie milionów sześćset trzydzieści pięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt cztery złote*

Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 292/2 o pow. 1,5133 ha, położoną w obrębie 1, jednostki ewidencyjnej Nowa Huta, jest równa:

768,90 [zł/m²]

słownie: *siedemset sześćdziesiąt osiem złotych 90/100*

11 Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Krajowymi Standardami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym;
- Niniejszy operat szacunkowy może zostać wykorzystany tylko do celów określonych w operacie;
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub we fragmentach, oraz nie może zostać udostępniony osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem;
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny i finansowy nieruchomości sprzeczny z powołanymi dokumentami;
- Przy wycenie nie brano pod uwagę zobowiązań użytkownika z tytułu podatków, obciążeń kredytowych, zobowiązań wobec budżetu i innych.

12 Załączniki do operatu szacunkowego

- Dokumentacja fotograficzna
- Wypis z rejestru gruntów
- Kopia mapy ewidencyjnej
- Wydruk księgi wieczystej - płyta CD
- Protokół z badania stanu planistycznego
- Protokół z oględzin
- Kopia polisy ubezpieczeniowej

Na tym opinię zakończono i podpisano:
Kraków, dnia 23 października 2018 r.





PROTOKÓŁ Z BADANIA STANU PLANISTYCZNEGO

dla działki nr 292/2 obr. 1 Nowa Huta

na dzień 23 października 2018 r.

Przedmiotowa nieruchomość, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 292/2 obr. 1 Nowa Huta, zlokalizowana jest na terenie nieobjętym żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, zatwierdzonego Uchwałą nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmienionego Uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 09 lipca 2014 r., w sprawie Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, przedmiotowa nieruchomość w przeważającej części znajduje się w konturze terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW**, ponadto w niewielkim udziale znajduje się w konturze terenów komunikacji, oznaczonych symbolem **KD**.



Podpis sporządzającego protokół

Protokół z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 23 października 2018r.
przez Rzecznawcę Majątkowego - mgr inż. Piotra Tyrkiel odbytej w celu ustalenia
wartości rynkowej nieruchomości położonej w Kiekrzu

Wizję przeprowadzono w obecności:

.....
.....
.....

Opis: chłopek 2P212, dział 1, jednostka ewidencyjna
Nina Huta

Położenie: os. Piastów, Kiekrz

Kształt: kształt korynthy przypominający prostokąt
z enklawą - stromość działki ewid. zabudowa
steepi konstrukcyjna

Ograniczenia: działka obciążona jest służebnością
użytkowymi w księdze wieczystej

Otoczenie, sąsiedztwo: teren Nefkluday, budynek kolejni, zabudowa
wspólna przemysłowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielokondygnacyjna
W otoczeniu znajduje się Urząd Skarbowy, postle komunalne
Pow. terenu: placówka przedk. duży udział teren niezabudowany

Dostępność komunikacyjna: działka posiada bezpośredni dostęp do
drogi publicznej

Inne uwagi: działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym
wielokondygnacyjnym, w pozostałej części zagospodarowane
jest pole rekreacyjne drogi deptak, parking i
a także balkon

Wizji dokonał: (podpis)

w obecności: (podpis)