

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową udziału wynoszącego 1/16 części w nieruchomości lokalowej objętej Księgą Wieczystą nr KR1P/00396270/0 stanowiącej lokal niemieszkalny - garaż w budynku nr 27 przy ul. Stoigniewa w Krakowie.

sygn. akt. Km 656/19

Cel: określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/16 części w nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber-Kielkowicz.



Autor operatu:

Kraków, 1 luty 2021r

Raport z wyceny

Określenie nieruchomości:	Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal niemieszkalny nr 017 będący podziemnym garażem wielostanowiskowym położonym w budynku nr 27 przy ul. Stoigniewa w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze obręb 51. Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00396270/0 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie;
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/16 części w nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa –Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber-Kielkowicz sygn. akt KM 656/19.
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa miejsca postojowego nabywanego w ramach udziału wynoszącego 1/16 części w nieruchomości niemieszkalnej - jako przedmiotu prawa własności.

Wartość rynkowa miejsca postojowego wydzielonego w ramach udziału wynoszącego 1/16 części w nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy obj. KW KR1P/00396270/0 w budynku nr 27 przy ul. Stoigniewa w Krakowie, wynosi:

35.000 zł

słownie: (trzydzieści pięć tysięcy złotych)

Data określenia wartości: 01.02.2021 r.

Data sporządzenia operatu: 01.02.2021 r.

Podpis Rzeczoznawcy Majątkowego:

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	4
2. ZAKRES OPRACOWANIA.....	4
3. CEL OPRACOWANIA.....	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	4
5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.....	5
6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	6
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	8
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	9
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	9
11. ZESTAWIENIE KOŃCOWE I WNIOSKI.....	12

KLAUZULE:

1. Określona w operacie wartość rynkowa jest wartością **brutto**.
2. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte: prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej lub technicznej oraz za ewentualne błędy w dokumentacji.
3. Niniejszy operat może być wykorzystywany wyłącznie w celu, dla którego został sporządzony.
4. Oznaczenie nieruchomości przyjęto zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.
5. Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
6. Wszelkie oceny i opinie zawarte w operacie sformułowane zostały wyłącznie na potrzeby wyceny i nie stanowią opinii technicznych i prawnych, nie są też wiążące dla właściciela
7. Za wyjątkiem informacji uzyskanych na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej, autor niniejszego operatu przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez zleceniodawcę
8. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia wpisów w dziale IV KW oraz żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych.
9. W przypadku zmiany stanu prawnego, upływu czasu, a także zmiany stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości, niniejszy operat wymaga aktualizacji.
10. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa stanowiąca lokal niemieszkalny nr 017 będący podziemnym garażem wielostanowiskowym położonym w budynku nr 27 przy ul. Stoigniewa w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze obręb 51.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00396270/0 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- udział wynoszący 1/16 części w prawie własności lokalu niemieszkalnego – podziemnego garażu wielostanowiskowego w budynku nr 27 przy ul. Stoigniewa w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 51, wraz z odpowiednim udziałem w części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

wg stanu na dzień wizji lokalnej.

3. CEL OPRACOWANIA.

Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/16 części w nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber-Kiełkowicz sygn. akt Km 656/19.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA.

4.1. PODSTAWA FORMALNA.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber- Kiełkowicz z dnia 08.08.2019r., sygn. akt. Km 656/19.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.
3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 sierpnia 2016r. w sprawie czynności komorników.
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
6. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
7. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

8. Wizja lokalna przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego w dniach 18.01.2021r.
9. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00396270/0
10. Dane rynkowe z aktów notarialnych - umów sprzedaży i innych umów cywilnoprawnych, baz danych o transakcjach, informacji uzyskanych z biur pośrednictwa, banków, deweloperów, urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości w Krakowie.
11. Mapa ze strony internetowej googlemaps.pl
12. Analizy Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl. i inne opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej.

5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

- | | |
|--|---------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny: | 01.02.2021 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 01.02.2021 r. |
| 3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 18.01.2021 r. |
| 4. Data dokonania oględzin: | 18.01.2021 r. |
| 5. Data stanu prawnego przedmiotu wyceny: | 01.02.2021 r. |

6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa objęta jest KW Nr KR1P/00396270/0 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Krakowie – Podgórzu ul. Przy Rondzie 7:

**Lokal stanowiący odrębną nieruchomość
(pełna treść Księgi Wieczystej w załącznikach)**

Dział I-O: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Lokal			
Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i>)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	STOIGNIEWA 27/017
Identyfikator lokalu			126104_9.0051.228/4.1_BUD.017_LOK
Przeznaczenie lokalu			LOKAL NIEMIESZKALNY
Opis lokalu (<i>rodzaj izby - liczba</i>)			GARAŻ WIELOSTANOWISKOWY - 1
Kondygnacja			0,0
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (<i>nieruchomość, z której wyodrębniono lokal</i>)	Lp. 1.	KR1P / 00234182 / 3	
Odrębność (<i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i>)			TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			331,7500 M2

Dział I-SP: „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”

Spis praw związanych z własnością			
Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	245 / 1000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	KR1P / 00234182 / 3	

Dział II: „WŁASNOŚĆ”

Właściciele			
Lp. 12.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	13	1 /16
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	ROBERT MRÓZ, MIECZYŚLAW, MARTA, 69080208090		

i inne wpisy udziałów należących do pozostałych współwłaścicieli - nie dotyczące szacowanego udziału

Dział III: „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	REP.C. / KOMO / 10646 / 21 - 2021-01-22, 08:31:58
1. 1	DZ. KW. / KR1P / 7777 / 21 / 1 - 2021-01-25, 09:58:42 - INNY WPIS W DZIALE III

Lp. 1.	---	
Numer wpisu	1	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 656/19 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI ROBERTOWI MRÓZ Z WNIOSKU NIŻEJ WYMIENIONEGO WIERZycIELA:	
Przedmiot wykonywania	DOTYCZY UDZIAŁU NR 13 W WYSOKOŚCI 1/16 CZĘŚCI	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263, 0000026438
Lp. 2.	---	
Numer wpisu	2	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA - PODGÓRZA W KRAKOWIE EWĘ CZUBER - KIEŁKOWICZ POD SYGN. AKT KM GKM 175/20 Z WNIOSKU NIŻEJ WSKAZANEGO WIERZycIELA	
Przedmiot wykonywania	DOTYCZY UDZIAŁU NR 13	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	SG EQUIPMENT LEASING POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 012384296, 0000069556

Dział IV: HIPOTEKI:

wpisy hipotek nie dotyczące szacowanego udziału

7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.**7.1. OPIS OGÓLNY NIERUCHOMOŚCI.****Lokalizacja:**

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 27 przy ul. Stoigniewa, obręb 51 Podgórze posadowiony jest na działce nr 228/4.



Sąsiedztwo i otoczenie: W bezpośrednim sąsiedztwie budynki mieszkalne wielomieszkaniowe i jednorodzinne. W okolicy znajduje się także kościół, boisko i tereny zielone: m. in. były nazistowski obóz koncentracyjny Płaszów, rezerwat przyrody Bonarka i dawny Kamieniołom Liban

Dojazd i dostęp: Dojazd i dojście do budynku od ul. Stoigniewa i ul. Wiktora Heltmana. Najbliższe przystanki autobusowej komunikacji miejskiej znajdują się ok. 250m od szacowanej nieruchomości.

7.2 CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU NR 27

Budynek nr 27 przy ul. Stoigniewa to IV kondygnacyjny budynek mieszkalny, ocieplony, wybudowany w latach 2005-2008. Parking ogólny przed budynkiem. Budynek posiada też garaż podziemny. Wejście do bloku przez frontowe klatki schodowe do których wejście odbywa się z poziomu terenu.



7.3 PRZEDMIOTOWY LOKAL NIEMIESZKALNY - GARAŻ

Usytuowanie: Lokal usytuowany w kondygnacji -1 budynku mieszkalnego. Lokal stanowi parking podziemny z wydzielonymi miejscami postojowymi i komunikacją.

Przedmiotem wyceny jest udział wynoszący 1/16 części w lokalu należący do p. Roberta Mroza. Udział ten stanowi prawo do korzystania na zasadzie wyłączności z miejsca parkingowego nr 3 o pow. 12,8m² (pomiar z natury).

Uprawniony oświadczył podczas wizji lokalnej, że po zmianie oznaczeń przez administrację budynku, korzysta z miejsca postojowego nr 3 na zasadzie wyłączności.





8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.

8.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY Z UZASADNIENIEM.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej zastosowano podejście porównawcze - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Wybór metody wyceny poprzedzony został analizą bazy danych o transakcjach nieruchomości. Wykorzystana do wyceny baza danych obejmuje między innymi informacje o wszystkich transakcjach nieruchomości na terenie Krakowa. Analiza bazy danych pozwoliła na wyłonienie transakcji nieruchomości podobnych do wycenianej.

Ilość transakcji nieruchomości podobnych jest wystarczająca dla zastosowania podejścia porównawczego, w związku z tym **do określenia wartości rynkowej nieruchomości po analizie lokalnego rynku nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

8.2. OPIS METODY I SCHEMAT POSTĘPOWANIA.

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym polega na porównywaniu cech nieruchomości wycenianych, mających wpływ na wartość, z cechami innych nieruchomości podobnych, których ceny rynkowe są znane.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy wpływające na te ceny, a zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m. in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy dokonał oceny przydatności cen zawartych w tych umowach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania do wyceny.

W wycenie określono wartość rynkową zgodnie z definicją zawartą w art. 151 ust. 1 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami.

Wartość Rynkowa zgodnie z definicją zawartą w art. 151 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.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Rynek miejsc postojowych jest rynkiem nierozwiniętym, mocno związanym z lokalami mieszkalnymi do których stanowią tylko przynależność, pewnego rodzaju dodatek, który z roku na rok zyskuje na znaczeniu, gdyż obecnie samochód jest dobrem powszednim. Budynki wielomieszkaniowe realizowane jeszcze w latach 70-tych ubiegłego wieku rzadko kiedy posiadały miejsca garażowe, a powszechność wykonywania takich pomieszczeń notuje się dopiero od lat 90-tych XXw., gdy kraj znacznie się zmotoryzował. Stąd jest ich stosunkowo niewiele i niezwykle rzadko dochodzi do sprzedaży samego miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. Takie miejsca (postojowe) stanowią najczęściej nierozdzielalną całość z lokalem mieszkalnym, do którego przynależą.

Sporadyczne transakcje takimi lokalami cechują się dużą amplitudą cen. Miejsca postojowe w obszarach peryferyjnych, gdzie łatwo jest zaparkować samochód można nabyć już za kilkanaście tys.zł. Natomiast obszary gdzie brakuje miejsc do parkowania, szczególnie w centrum miasta, gdzie parkowanie jest płatne – cechują się wysokimi cenami miejsc garażowych. Ceny dochodzą tam nawet do ok. 80tys. zł za takie wydzielone miejsce, a zdarzają się i wyższe. Nabywcami najczęściej są sąsiedzi z tego samego budynku mieszkalnego lub z bezpośredniego sąsiedztwa.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

10.1. WYBÓR RYNKU LOKALNEGO DO ANALIZY.

Rodzaj rynku: miejsca postojowe i boksy w garażach wielostanowiskowych pod budynkami wielorodzinnymi;

Obszar rynku: Kraków, jedn. ewid. Podgórze – obr. 51 i obręby sąsiednie.

Okres badania cen: Lata 2019 - 2021

Wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego: 1 miejsce postojowe

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych. Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

Dokonano również analizy wiarygodności cen, odrzucając ceny nie spełniające definicji „ceny rynkowej” (strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji, zaniżone ceny, itp.). W załączeniu przedstawiono zbiór transakcji (tzw. próbkę reprezentatywną) z rynku lokalnego, na których oparto dalsze analizy.

10.2. DOBÓR PRÓBKİ REPREZENTATYWNEJ.

Poniżej przedstawiono zbiór transakcji (tzw. próbkę reprezentatywną) z rynku lokalnego, na których oparto dalszą analizę.

Wielkość próbki: 13 transakcji sprzedaży.

Data transakcji	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Ulica	Cena miejsca postojowego	Pow. miejsca postojowego	Kondygnacja	Numer AN
16.01.2020	Kraków - Podgórze	51	Malborska	35 000 zł	11,50 m ²	0	111/2020
03.01.2020	Kraków - Podgórze	50	Nowosądecka	35 000 zł	13,00 m ²	0	6/2020
25.11.2019	Kraków - Podgórze	51	Heltmana	49 000 zł	15,62 m ²	0	10993/2019
09.08.2019	Kraków - Podgórze	50	Facimiech	30 000 zł	17,50 m ²	0	3176/2019
01.08.2019	Kraków - Podgórze	49	Dauna	26 000 zł	13,85 m ²	-1	2908/2019
12.07.2019	Kraków - Podgórze	50	Stattlera	35 000 zł	11,95 m ²	-1	2133/2019
02.07.2019	Kraków - Podgórze	49	Czarnogórska	50 000 zł	17,61 m ²	0	3665/2019
19.06.2019	Kraków - Podgórze	50	Niedzicka	30 750 zł	14,75 m ²	-1	12765/2019
29.05.2019	Kraków - Podgórze	49	Skowronia	38 818 zł	12,46 m ²	-1	13843/2019
11.04.2019	Kraków - Podgórze	49	Włoska	40 000 zł	17,26 m ²	0	1678/2019
12.02.2019	Kraków - Podgórze	52	Wodna	42 000 zł	17,05 m ²	0	981/2019
29.01.2019	Kraków - Podgórze	50	Okólna	40 000 zł	20,00 m ²	0	1465/2019
22.01.2019	Kraków - Podgórze	49	Sławka	31 160 zł	15,70 m ²	0	1546/2019

10.3. OKREŚLENIE TRENDU CENOWEGO.

W celu uwzględnienia wpływu czasu, jaki upłynął od daty zawarcia transakcji nieruchomości porównawczych a datą na którą określona została wartość nieruchomości szacowanej ceny transakcyjne koryguje się o wskaźnik zmienności cen.

Wnioski: transakcje lokalami tego typu są zbyt przypadkowe aby można było określić trend cenowy, stąd nie można wnioskować o trendach zachodzących w tym segmencie rynku. Jednak ogólne tendencje na rynku nieruchomości w Krakowie są przejrzyste i pozwalają na wykreowanie ogólnej tendencji panującej w tym obszarze. Rynek mieszkaniowy zanotował w ostatnim roku wzrost średnich cen na poziomie ok. 5%, a rynek gruntów – w zależności od przeznaczenia notuje wzrost na poziomie od 5% do 15%. Rynek nieruchomości jest rynkiem „naczyni połączonych”, ogólne trendy przenoszą się (w większym lub mniejszym stopniu) na wszystkie jego segmenty. Stąd choćby można odpowiedzialnie wnioskować, że ogólne trendy na rynku nieruchomości, bez względu na segment rynku, są wzrostowe. Dlatego nie przyjęcie poprawki z uwagi na pozytywne informacje z rynku byłoby ze szkodą dla odzwierciedlenia aktualnej wartości szacowanej nieruchomości. Stąd zdecydowano o przyjęciu poprawki z tytułu upływu czasu na poziomie 5%/rok (poprawka jak dla mieszkań). Odzwierciedla to w odpowiednim stopniu pozytywne ogólne tendencje panujące obecnie na rynku nieruchomości.

Na podstawie powyższego przyjęto trend cenowy wynoszący: 5% rocznie.

Data sprzed.	Ulica	Pow. mp.	Cena 1 mp	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena netto 1 mp
16.01.2020	Malborska	11,50 m2	35 000,00 zł	5%	36 831,51 zł
03.01.2020	Nowosądecka	13,00 m2	35 000,00 zł	5%	36 893,84 zł
25.11.2019	Heltmana	15,62 m2	49 000,00 zł	5%	51 913,15 zł
09.08.2019	Facimiech	17,50 m2	30 000,00 zł	5%	32 227,40 zł
01.08.2019	Dauna	13,85 m2	26 000,00 zł	5%	27 958,90 zł
12.07.2019	Stattlera	11,95 m2	35 000,00 zł	5%	37 732,88 zł
02.07.2019	Czarnogórska	17,61 m2	50 000,00 zł	5%	53 972,60 zł
19.06.2019	Niedzicka	14,75 m2	30 750,00 zł	5%	33 247,91 zł
29.05.2019	Skowronia	12,46 m2	38 818,00 zł	5%	42 082,97 zł
11.04.2019	Włoska	17,26 m2	40 000,00 zł	5%	43 627,40 zł
12.02.2019	Wodna	17,05 m2	42 000,00 zł	5%	46 142,47 zł
29.01.2019	Okólna	20,00 m2	40 000,00 zł	5%	44 021,92 zł
22.01.2019	Sławka	15,70 m2	31 160,00 zł	5%	34 322,95 zł

10.4. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.

Liczebność próbki	13
Cena maksymalna 1 mp	53 972,60 zł
Cena minimalna 1 mp	27 958,90 zł
Przedział cen C	26 013,70 zł
Cena średnia C śr.	40 075,07 zł
Mediana	37 732,88 zł
Odchylenie standardowe	7 727,30 zł
Współczynnik korekcyjny Cmax/Cśr	1,35
Współczynnik korekcyjny Cmin/Cśr	0,70
Zakres współczynników korekcyjnych U _i	0,65

10.5. USTALENIE RODZAJU I LICZBY CECH RYNKOWYCH I OKREŚLENIE ICH WAG.

Dla celów niniejszego opracowania przeprowadzono szczegółową analizę wpływu poszczególnych cech rynkowych na ceny sprzedanych nieruchomości na wybranym rynku lokalnym i rynkach równoległych. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen.

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny. Nazwy cech rynkowych na przedmiotowym rynku lokalnym ustalono analizując oferty kupna i oferty sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomości. Badania marketingowe na rynku nieruchomości wskazują, że liczba cech rynkowych, według których potencjalni nabywcy kierują się przy ocenie konkretnej nieruchomości nie przekracza dziesięciu.

Lp.	Atrybut (cecha rynkowa)	Analiza wagi cechy rynkowej:	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe (waga cechy)
1.	Lokalizacja	im bliżej centrum tym nieruchomości droższe, najtańsze położone na obrzeżach osiedli	30%
2.	Powierzchnia miejsca postojowego	miejsca postojowe o większej powierzchni są korzystniejsze i uzyskują wyższe ceny na rynku	30%
3.	Charakterystyka miejsca postojowego i stan budynku; Kondygnacja	najdroższe w wysokich budynkach wielokondygnacyjnych, tańsze w budynkach niskich; wydzielone boksy są korzystniejsze od otwartych powierzchni; czym lepszy stan techniczny budynku w którym są miejsca postojowe tym drożej; Im wyższa kondygnacja tym lepiej, droższe tam gdzie jest winda do kondygnacji garażu	40%
Razem			100%

Atrybut	Gradacja ocen cech rynkowych i wsp.korekcyjne ocen				
	najgorsza	gorsza	średnia	dobra	najlepsza
Lokalizacja	0,209	0,258	0,307	0,355	0,404
Powierzchnia miejsca postojowego	0,209	0,258	0,307	0,355	0,404
Charakterystyka miejsca postojowego i stan budynku; Kondygnacja	0,279	0,344	0,409	0,474	0,539

10.6. ANALIZA PORÓWNAWCZA.

Lp	Atrybut	Wpływa atrybutu na ceny rynkowe	Zakres wsp. korekcyjnych		Wartość wsp. korekcyjnego dla szacowanej nieruchomości:	Analiza atrybutów nieruchomości szacowanej
			wsp. korekc. min.	wsp. korekc. max.		
1	Lokalizacja	30%	0,209	0,404	0,258	ul. Stoigniewa. W sąsiedztwie istnieją możliwości przyulicznego parkowania pojazdów
2	Powierzchnia miejsca postojowego	30%	0,209	0,404	0,209	mała na tle rynku
3	Charakterystyka miejsca postojowego i stan budynku; Kondygnacja	40%	0,279	0,539	0,409	Miejsce postojowe wydzielone oznaczeniami poziomymi. Lokal garażowy na kondygnacji - 1; Stan techniczny nie budzi zastrzeżeń - lokal garażowy w niskim budynku. Brak windy do kondygnacji podziemnej
Razem:		100%	0,70	1,35	0,876	
Zaktualizowana średnia cena miejsc postojowych:					40 075,07 zł	
Skorygowana wartość średniej ceny 1miejsca postojowego wynosi (cena średnia x współcz.):					35 112,67 zł	
Wartość rynkowa miejsca postojowego (po zaokrągleniu):					35 000 zł	

11. ZESTAWIENIE KOŃCOWE I WNIOSKI.

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości **podjęciem porównawczym** - gdzie zastosowano **metodę korygowania ceny średniej**. W podejściu porównawczym wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości porównywalnych. Dla szacowanej nieruchomości wykreowano lokalny rynek nieruchomości, przeanalizowano i przyjęto główne atrybuty rynkowe kształtujące ceny na tym rynku oraz przeprowadzono szczegółową analizę poprawek z tytułu różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomościami porównawczymi a nieruchomością szacowaną.

Wniosek: Podejściem bezpośrednio bazującym na zdarzeniach rynkowych, uwzględniającym główne preferencje kupujących i aktualną sytuację na rynku nieruchomości jest podejście porównawcze. Dlatego wartość nieruchomości oszacowana w tym podejściu odpowiada jej aktualnej wartości rynkowej i stanowi wynik niniejszego operatu szacunkowego.

Wartość rynkowa miejsca postojowego wydzielonego w ramach udziału wynoszącego 1/16 części w nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy obj. KW KR1P/00396270/0 w budynku nr 27 przy ul. Stoigniewa w Krakowie, wynosi:

35.000 zł

słownie: (trzydzieści pięć tysięcy złotych)

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 1 lutego 2021 r.