

OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość rynkową nieruchomości lokalowej objętej Księgą Wieczystą nr KR1P/00277169/9 stanowiącej garaż nr G7/A w budynku nr 117A położonym przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie.

sygn. akt. Km 354/21

Cel: określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze p. Ewę Czuber - Kielkowicz.



Autor operatu:

Kraków, 06 grudzień 2021 r

Raport z wyceny

Określenie nieruchomości:

Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal niemieszkalny nr G7/A stanowiący garaż położony w kondygnacji podziemnej budynku nr 117A przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze obręb 34.

Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00277169/9 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie;

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze p. Ewę Czuber – Kiełkowicz; sygn. akt Km 354/21.

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal
niemieszkalny – garaż nr G7/A, obj. KW KR1P/00277169/9
w budynku nr 117A przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, wynosi:**

55.350 zł

słownie: (pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych)

Data określenia wartości: 06.12.2021 r.

Data sporządzenia operatu: 06.12.2021 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.	8
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	9
11. ZESTAWIENIE KOŃCOWE I WNIOSKI.....	12

KLAUZULE:

1. Niniejszy operat może być wykorzystywany wyłącznie w celu, dla którego został sporządzony.
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. Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
4. 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
5. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia wpisów w dziale IV KW oraz żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych.
6. W przypadku zmiany stanu prawnego, upływu czasu, a także zmiany stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości, niniejszy operat wymaga aktualizacji.
7. 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.
8. Określona w operacie wartość rynkowa jest wartością brutto.

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal niemieszkalny - garaż usytuowany w kondygnacji przyziemia budynku mieszkalnego nr 117A przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 34.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00277169/9 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- garaż nr G7/A w kondygnacji przyziemia budynku nr 117A przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie wraz z udziałem 164/10000cz. 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 nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze p. Ewę Czuber – Kiełkowicz, sygn. akt Km 354/21.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA.

4.1. PODSTAWA FORMALNA.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber - Kiełkowicz (sygn. akt. Km 354/21) z dnia 27.09.2021 r.

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. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
5. Rozporządzenie Ministra sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 poz 1263 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości
6. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968r. w sprawie czynności komorników (w tej części w jakiej podstawę jego wydania stanowią nadal obowiązujące przepisy KPC)
7. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

1. Oględziny lokalu przeprowadzone przez rzeczoznawcę w dniu 15.11.2021 r.
2. Dokumentacja fotograficzna budynku i wnętrza lokalu.
3. Badanie Księgi Wieczystej.
4. Dokumenty pozyskane z Akt sprawy.
5. Dane rynkowe z aktów notarialnych, umów najmu i innych umów cywilnoprawnych, baz danych, informacje uzyskane z biur pośrednictwa, urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości w Krakowie.
6. Mapa ze strony internetowej <http://obserwatorium.um.krakow.pl>
7. Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej.

5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

Data sporządzenia wyceny:	06.12.2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	06.12.2021 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	15.11.2021 r.
Data dokonania oględzin:	15.11.2021 r.
Data stanu prawnego przedmiotu wyceny:	06.12.2021 r.

6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa objęta jest KW Nr KR1P/00277169/9 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Krakowie – Podgórzu ul. Przy Rondzie 7:

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I-O: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Lokal			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	KOBIERZYŃSKA 117A G7/A
Przeznaczenie lokalu			LOKAL NIEMIESZKALNY
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			GARAŻ - 1
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	/ 00259025 /	
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer obrębu ewidencyjnego, numer działki ewidencyjnej)	Lp. 1.	34, 108/9	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			21,6000 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		
Treść prawa	Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU ZWIĄZANY JEST UDZIAŁ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI DZIAŁKI NR 108/9 OBJĘTEJ KW 259025 ORAZ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIEWYDZIELONYCH CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKU, Z KTÓREGO LOKAL ZOSTAŁ WYDZIELONY W 164/10000 CZĘŚCIACH.		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	164 / 10000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		/ 00259025 /

Dział II: „WŁASNOŚĆ”

Właściciele:

Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MACIEJ KUŁAKOWSKI, JACEK, WANDA		

Dział III: „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI O SYGN. AKT KM 354/21 PROWADZONEGO PRZES KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE EWĘ CZUBER - KIEŁKOWICZ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MACIEJOWI KUŁAKOWSKIEMU		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	MARIAN RUDNIK , 54111809575	
	Lp. 2.	ELŻBIETA RUDNIK , 75061202023	

Dział IV: HIPOTEKI:

BRAK WPISÓW

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

Lokal niemieszkalny – garaż, położony jest przy ul. Kobierzyńskiej 117A na najniższej kondygnacji budynku wielorodzinnego i stanowi on wydzielone trwałymi ścianami pomieszczenie garażowe.

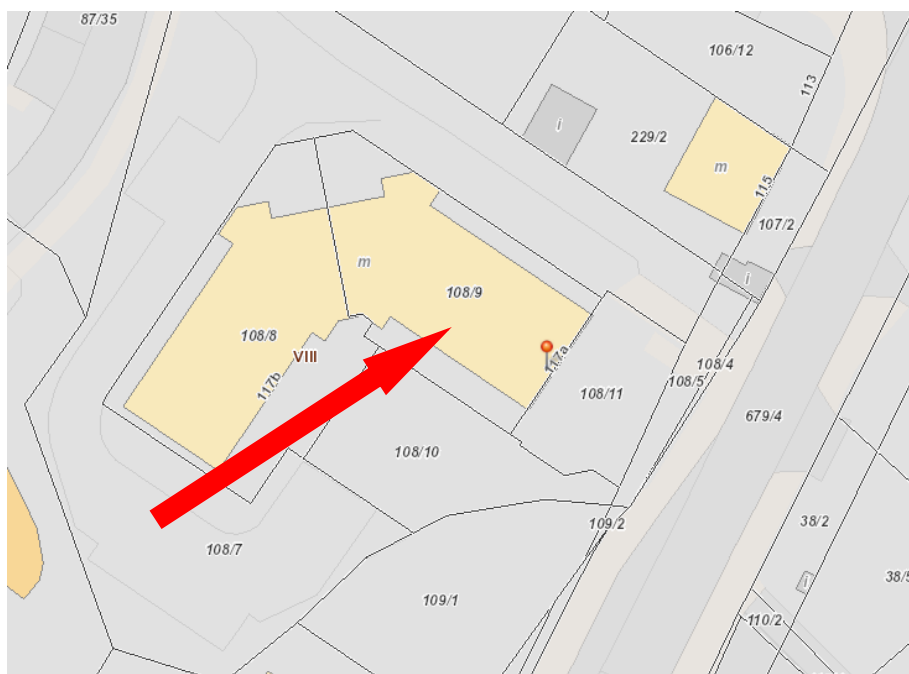
Sąsiedztwo i otoczenie:

- W bezpośrednim sąsiedztwie budynki mieszkalne wielorodzinne w nieuporządkowanej zabudowie osiedlowej oraz domy jednorodzinne i niewielkie sklepy osiedlowe.
- W okolicy znajdują się także kompleksy biurowe, dydaktyczne i tereny zielone.

Dojazd i dostęp:

- dojazd i dojście do budynku od ul Kobierzyńskiej.
- najbliższe przystanki autobusowej komunikacji miejskiej znajdują się bezpośrednio w sąsiedztwie budynku.

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 117A przy ul. Kobierzyńskiej, obręb 34, jedn. ewid. Podgórze posadowiony jest na działce nr 108/9.



7.2 CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

Budynek nr 117A przy ul. Kobierzyńskiej to 5-cio kondygnacyjny budynek mieszkalny, ocieplony, oddany do użytku w 2000r. Miejsca postojowe usytuowano w garażach położonych w kondygnacji przyziemia.



7.3 PRZEDMIOTOWY LOKAL NIEMIESZKALNY - GARAŻ

Usytuowanie: Lokal usytuowany w kondygnacji 0 budynku mieszkalnego. Garaż stanowi wydzielone trwałymi ścianami pomieszczenie o pow. 21,60m²

Ściany lokalu wyprawione tynkiem cementowo – wapiennym, posadzka cementowa. W lokalu instalacja elektryczna i wentylacyjna. Posadzka cementowa.

Lokal z uchylną bramą stalową. W lokalu znajduje się także okno z roletą antywłamaniową.

FOTOGRAFIE OBIEKTU



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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Rynek garaży i 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 powszechnym. 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 gwałtownie się zmotoryzował. Stąd jest ich stosunkowo niewiele i stosunkowo rzadko dochodzi do sprzedaży wydzielonego garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. Takie obiekty stanowią najczęściej nierozdzielalną całość z lokalem mieszkalnym, do którego przynależą.

Sporadyczne transakcje takimi lokalami cechują się dużą amplitudą cen. Garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych w obszarach 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. 100tys. zł za taki lokal, 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: wydzielone lokale garażowe pod budynkami wielorodzinnymi;
Obszar rynku: Kraków, jedn. ewid. Podgórze, obręb 34 i obręby sąsiednie.
Okres badania cen: Lata 2020 - 2021
Wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego: garaż lub wydzielony boks garażowy

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: 14 transakcji sprzedaży.

Data transakcji	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Ulica / Osiedle	Cena garażu	Pow. garażu [m ²]	Kondyg - nacja	Numer AN
29.01.2021	Podgórze	34	Szuwarowa	40 000 zł	16,4	-1	582/2021
05.11.2020	Podgórze	34	Gutenbergga	30 001 zł	15,8	0	2124/2020
08.10.2020	Podgórze	34	Raciborska	30 000 zł	17,92	0	21000/2020
01.10.2020	Podgórze	34	Raciborska	40 000 zł	17,65	0	4720/2020
24.09.2020	Podgórze	34	Gutenbergga	39 000 zł	16,19	-1	26518/2020
15.09.2020	Podgórze	34	Drukarska	32 000 zł	14,97	0	2065/2020
10.08.2020	Podgórze	35	Chmieleniec	40 000 zł	15,46	0	2946/2020
10.02.2021	Podgórze	35	Chmieleniec	48 000 zł	13,65	0	2336/2021
07.01.2020	Podgórze	33	Kobierzyńska	40 000 zł	16,99	-1	19/2020
23.03.2020	Podgórze	33	Huculska	34 500 zł	17,88	-1	2497/2020
03.07.2020	Podgórze	33	Zdunów	50 000 zł	18,3	0	8225/2020
25.11.2020	Podgórze	33	Huculska	38 000 zł	20,39	-1	13870/2020
21.01.2020	Podgórze	33	Sąsiedzka	30 000 zł	16,98	0	3959/2020
15.04.2021	Podgórze	33	Zdunów	50 000 zł	18,3	0	226/2021

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.

Transakcje lokalami tego typu są zbyt rzadkie i przypadkowe aby można było określić trend cenowy, stąd nie można wnioskować o trendach zachodzących w tym segmencie rynku bazując jedynie na transakcjach garażami i miejscami postojowymi. 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. +10%, a rynek gruntów – w zależności od przeznaczenia notuje wzrost na poziomie od 5% do 15%. Rynek nieruchomości jest rynkiem „naczyń 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 +10%/rok (poprawka jak dla mieszkań). Odzwierciedla to w odpowiednim stopniu ogólne tendencje panujące obecnie na rynku nieruchomości.

Na podstawie powyższego przyjęto trend cenowy wynoszący: +10% rocznie.

Data sprzed.	Ulica / Osiedle	Pow. garażu w m ²	Cena garażu	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena garażu
29.01.2021	Szuwarowa	16,4 m ²	40 000 zł	10%	43 408,22 zł
05.11.2020	Gutenberg	15,8 m ²	30 001 zł	10%	33 255,90 zł
08.10.2020	Raciborska	17,9 m ²	30 000 zł	10%	33 484,93 zł
01.10.2020	Raciborska	17,7 m ²	40 000 zł	10%	44 723,29 zł
24.09.2020	Gutenberg	16,2 m ²	39 000 zł	10%	43 680,00 zł
15.09.2020	Drukarska	15,0 m ²	32 000 zł	10%	35 918,90 zł
10.08.2020	Chmieleniec	15,5 m ²	40 000 zł	10%	45 293,15 zł
10.02.2021	Chmieleniec	13,7 m ²	48 000 zł	10%	51 932,05 zł
07.01.2020	Kobierzyńska	17,0 m ²	40 000 zł	10%	47 660,27 zł
23.03.2020	Huculska	17,9 m ²	34 500 zł	10%	40 388,63 zł
03.07.2020	Zdunów	18,3 m ²	50 000 zł	10%	57 136,99 zł
25.11.2020	Huculska	20,4 m ²	38 000 zł	10%	41 914,52 zł
21.01.2020	Sąsiedzka	17,0 m ²	30 000 zł	10%	35 630,14 zł
15.04.2021	Zdunów	18,3 m ²	50 000 zł	10%	53 219,18 zł

10.4. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.

Liczebność próbek	14
Cena maksymalna 1 m²	57 136,99 zł
Cena minimalna 1 m²	33 255,90 zł
Przedział cen C	23 881,08 zł
Cena średnia C śr.	43 403,30 zł
Mediana	43 544,11 zł
Odchylenie standardowe	7 391,81 zł
Współczynnik korekcyjny C _{max} /C _{śr}	1,32
Współczynnik korekcyjny C _{min} /C _{śr}	0,77
Zakres współczynników korekcyjnych U _i	0,55

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 nieruchomościami. 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 i otoczenie	Im bliżej centrum tym nieruchomości droższe, najtańsze położone na obrzeżach dzielnicy. Wysokie ceny przy braku innych możliwości parkowania	30%
2.	Powierzchnia garażu	garaże o większej powierzchni są korzystniejsze i uzyskują wyższe ceny na rynku	40%
3.	Charakterystyka garażu i stan budynku; Kondygnacja	tańsze w budynkach wielokondygnacyjnych, droższe w zespołach garażowych w sąsiedztwie osiedli; wydzielone boksy są mniej korzystne od garaży o ścianach murowanych; czym lepszy stan techniczny budynku w którym znajdują się garaże tym drożej; Im wyższa kondygnacja tym lepiej.	30%
Razem			100%

Atrybut	Gradacja ocen cech rynkowych i wsp.korekcyjne ocen				
	najgorsza	gorsza	średnia	dobra	najlepsza
Lokalizacja i otoczenie	0,230	0,271	0,312	0,354	0,395
Powierzchnia garażu	0,306	0,362	0,417	0,472	0,527
Charakterystyka garażu i stan budynku; Kondygnacja	0,230	0,271	0,312	0,354	0,395

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 i otoczenie	30%	0,230	0,395	0,395	ul. Kobierzyńska. W sąsiedztwie są mocno ograniczone możliwości przyulicznego parkowania pojazdów
2	Powierzchnia mgarażu	40%	0,306	0,527	0,527	duża na tle rynku
3	Charakterystyka garażu i stan budynku; Kondygnacja	30%	0,230	0,395	0,354	garaż wydzielony murowanymi ścianami. Lokal garażowy na kondygnacji 0; Stan techniczny nie budzi zastrzeżeń - lokal garażowy w 20-letnim budynku.
Razem:		100%	0,77	1,32	1,275	
Zaktualizowana średnia cena garaży:					43 403,30 zł	
Skorygowana wartość średniej ceny garażu wynosi (cena średnia x współcz.):					55 345,91 zł	
Wartość rynkowa garażu (po zaokrągleniu):					55 350 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 nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal
niemieszkalny – garaż nr G7/A, obj. KW KR1P/00277169/9
w budynku nr 117A przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, wynosi:**

55.350 zł

słownie: (pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych)

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 06 grudzień 2021 r.