

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości lokalowej objętej Księgą Wieczystą KR1P/00450154/8 stanowiącej lokal niemieszkalny nr 42/G w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie.

sygn. akt. Km 349/21

Cel: określenie wartości udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber-Kielkiewicz.



Autor operatu:

Kraków, 22 listopad 2021r

Raport z wyceny

- Określenie nieruchomości:** Udział 1/2 cz. w nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal niemieszkalny nr 42/G położony w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze obręb 29.
- Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00450154/8 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie;
- Z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności działki nr 187/4 obj. KR1P/00427875/8 oraz we współwłasności niewyodrębnionych części budynku, z którego lokal został wydzielony.
- Cel wyceny:** Określenie wartości udziału wynoszącego 1/2 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 349/21.
- Rodzaj wartości:** Wartość udziału w nieruchomości jako przedmiot prawa własności.

Wartość udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości lokalowej objętej Księgą Wieczystą KR1P/00450154/8 stanowiącej lokal niemieszkalny nr 42/G w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, wynosi:

4.500 zł

słownie: (cztery tysiące pięćset złotych)

Data określenia wartości: 22.11.2021 r.

Data sporządzenia operatu: 22.11.2021 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. 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. Za wyjątkiem informacji uzyskanych na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej, autor niniejszego operatu przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez zleceniodawcę
6. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia wpisów w dziale IV KW oraz żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych.
7. W przypadku zmiany stanu prawnego, upływu czasu, a także zmiany stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości, niniejszy operat wymaga aktualizacji.
8. 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 42/G o pow. 2,20 m² będący komórką lokatorską. Lokal znajduje się w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze obręb 29.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00450154/8 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 1/2 części w prawie własności lokalu niemieszkalnego nr 42/G w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 29, wraz z odpowiednim udziałem 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 udziału wynoszącego 1/2 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 349/21.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA.

4.1. PODSTAWA FORMALNA.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber- Kielkowicz z dnia 03.09.2021 r., sygn. akt. Km 349/21.

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.

1. Wizja lokalna przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego w dniach 25.10.2021r.
2. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00450154/8
3. Dane rynkowe z aktów notarialnych - umów sprzedaży i innych umów cywilnoprawnych, baz danych o transakcjach, informacji uzyskanych z biur pośrednictwa, urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości w Krakowie.
4. Mapa ze strony internetowej googlemaps.pl
5. 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:	22.11.2021 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	22.11.2021 r.
3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	25.10.2021 r.
4. Data dokonania oględzin:	25.10.2021 r.
5. Data stanu prawnego przedmiotu wyceny:	20.11.2021 r.

6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa objęta jest KW Nr KR1P/00450154/8 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Krakowie – Podgórzu ul. Przy Rondzie 7:

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	WIELICKA 57 42/G
Przeznaczenie lokalu			LOKAL NIEMIESZKALNY
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			KOMÓRKA LOKATORSKA - 1
Kondygnacja			0,0
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	KR1P / 00427875 / 8	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			2,2000 M2

Dział I-SP: „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.	220 / 711428
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal		Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	KR1P / 00427875 / 8 53
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

Dział II: „WŁASNOŚĆ”,

Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1 1 / 2 ---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MARIUSZ PAWEŁ PELCZAR, ZDZISŁAW, JANINA, 79073011158	
Lp. 2.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2 1 / 2 ---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ZDZISŁAW STEFAN PELCZAR, TADEUSZ, MARIA, 52082410853	

Dział III: „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Lp. 1.	---	
Numer wpisu	1	
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCIELI GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCIELI NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - PREZYDENT MIASTA KRAKOWA, KRAKÓW
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Lp. 2.	---	
Numer wpisu	2	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI O SYGNATURZE AKT 349/21 PROWADZONEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO EWĘ CZUBER-KIEŁKOWICZ PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA - PODGÓRZA W KRAKOWIE PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MARIUSZOWI PELCZAR NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD Z DNIA 04.01.2021 R. SYGN. AKT VI NC-E 1829007/20 Z WNIOSKU NIŻEJ WYMIENIONEGO WIERZycIELA:	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 1	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	MDRK TRUSTED ADVISER GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, MIKOŁÓW, 241943166, 0000385464

Dział IV: HIPOTEKI:

Brak wpisów.

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

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 57 przy ul. Wielickiej, obręb 29, jedn. ewid. Podgórze posadowiony jest na działce nr 187/4.

Sąsiedztwo i otoczenie:

- W bezpośrednim sąsiedztwie budynki mieszkalne wielomieszkaniowe tereny zielone - . były nazistowski obóz koncentracyjny Płaszów.
- W okolicy znajduje się także cmentarz, hale usługowo-handlowe, stacja benzynowa, stacja kolejowa, rezerwat przyrody Bonarka, dawny Kamieniołom Liban oraz Staw Płaszowski

Dojazd i dostęp:

- dojazd i dojście do budynku droga dojazdową prowadzącą od ul. Jerozolimskiej.
- najbliższe przystanki autobusowej komunikacji miejskiej znajdują się przy ul Wielickiej, ok. 200m od szacowanej nieruchomości.



7.2 CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU NR 57

Budynek nr 57 przy ul. Wielickiej to pięciopiętrowy budynek mieszkalny, ocieplony, oddany do użytku w 2010 roku. Parking przed budynkiem. Budynek posiada też garaż podziemny. Wejście do bloku przez klatki schodowe do których wejście odbywa się z poziomu terenu.



7.3 PRZEDMIOTOWY LOKAL NIEMIESZKALNY

Usytuowanie: Lokal usytuowany w kondygnacji 0 budynku mieszkalnego. Lokal 42/G o pow. 2,20 m² stanowiący komórkę lokatorską.

W zakresie wyceny jest udział wynoszący 1/2 części w prawie własności lokalu.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



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.

<p>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.</p>

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Rynek komórek lokatorskich i miejsc postojowych jest rynkiem nierozwiniętym, immanentnie związanym z lokalami mieszkalnymi do których stanowią tylko przynależność, pewnego rodzaju dodatek, który z roku na rok zyskuje na znaczeniu, gdyż podąża za rynkiem mieszkaniowym.

Stąd niezwykle rzadko dochodzi do sprzedaży samej komórki lokatorskiej albo miejsca postojowego. Takie pomieszczenia niemieszkalne (komórki i miejsca postojowe) stanowią najczęściej nierozdzielalną całość z lokalem mieszkalnym, do którego przynależą.

Sporadyczne transakcje takimi lokalami cechują się dużą amplitudą cen. 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: komórki lokatorskie w budynkach wielorodzinnych;

Obszar rynku: Kraków, jedn. ewid. Podgórze (z wyłączeniem ścisłego centrum miasta).

Okres badania cen: Lata 2020 - 2021

Wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego: 1m2 komórki

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. 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 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. 10%. 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 lokalowych, 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 pozytywne ogólne tendencje panujące obecnie na rynku nieruchomości.

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

10.3. DOBÓR PRÓBKI REPREZENTATYWNEJ.

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

Wielkość próbki: 21 transakcji sprzedaży.

Data transakcji	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Ulica	Cena komórki	powierzchnia w m2	Cena za 1m2	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena 1 m2	Numer AN
16.11.2020	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	4 100 zł	1,76	2 329,55 zł	10%	2 566,33 zł	10020/2020
04.01.2021	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	10 000 zł	2,72	3 676,47 zł	10%	4 000,81 zł	9/2021
04.01.2021	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	10 000 zł	2,69	3 717,47 zł	10%	4 045,42 zł	9/2022
21.07.2020	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	5 500 zł	1,74	3 160,92 zł	10%	3 584,40 zł	2768/2020
31.03.2021	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	5 000 zł	1,76	2 840,91 zł	10%	3 024,60 zł	1183/2021
02.04.2021	Kraków - Podgórze	57	Podłęska	10 000 zł	5,00	2 000,00 zł	10%	2 128,22 zł	2669/2021
14.09.2020	Kraków - Podgórze	105	Złocieniowa	8 500 zł	2,54	3 346,46 zł	10%	3 744,37 zł	8038/2020
09.09.2020	Kraków - Podgórze	41	Czerwone Maki	12 000 zł	3,69	3 252,03 zł	10%	3 643,16 zł	2004/2020
27.08.2020	Kraków - Podgórze	19	Przewóz	5 000 zł	3,72	1 344,09 zł	10%	1 510,54 zł	2053/2020
26.08.2020	Kraków - Podgórze	48	Malwowa	19 000 zł	5,29	3 591,68 zł	10%	4 037,44 zł	4336/2020
24.08.2020	Kraków - Podgórze	69	Bartla	5 740 zł	4,10	1 400,00 zł	10%	1 574,52 zł	1559/2020
28.07.2020	Kraków - Podgórze	31	Lipińskiego	9 500 zł	4,73	2 008,46 zł	10%	2 273,69 zł	3624/2020
17.07.2020	Kraków - Podgórze	35	Przemiarki	8 000 zł	2,09	3 827,75 zł	10%	4 344,76 zł	1774/2020
23.06.2020	Kraków - Podgórze	57	Podłęska	15 000 zł	7,00	2 142,86 zł	10%	2 446,38 zł	2606/2020
05.06.2020	Kraków - Podgórze	35	Przemiarki	6 500 zł	3,38	1 923,08 zł	10%	2 204,96 zł	3148/2020
23.04.2020	Kraków - Podgórze	50	Wielicka	9 000 zł	2,94	3 061,22 zł	10%	3 545,98 zł	1090/2020
06.03.2020	Kraków - Podgórze	69	Bartla	12 000 zł	8,70	1 379,31 zł	10%	1 615,87 zł	593/2020
27.02.2020	Kraków - Podgórze	35	Chmieleniec	7 400 zł	3,14	2 356,69 zł	10%	2 766,04 zł	1979/2020
17.02.2020	Kraków - Podgórze	63	Tuchowska	7 000 zł	1,78	3 932,58 zł	10%	4 626,44 zł	917/2020
07.02.2020	Kraków - Podgórze	31	Ruczaj	15 000 zł	9,13	1 642,94 zł	10%	1 937,32 zł	410/2020
21.01.2020	Kraków - Podgórze	105	Opalowa	2 500 zł	1,24	2 016,13 zł	10%	2 386,77 zł	110/2020

10.4. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.

Liczebność próbki	21
Cena maksymalna 1 m2	4 626,44 zł
Cena minimalna 1 m2	1 510,54 zł
Przedział cen C	3 115,90 zł
Cena średnia C śr.	2 952,76 zł
Mediana	2 766,04 zł
Odchylenie standardowe	983,01 zł
Współczynnik korekcyjny Cmax/Cśr	1,57
Współczynnik korekcyjny Cmin/Cśr	0,51
Zakres współczynników korekcyjnych U _i	1,06

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.	30%
2.	Powierzchnia komórki lokatorskiej	ceny jednostkowe spadają wraz ze wzrostem powierzchni komórki	40%
3.	Charakterystyka komórki lokatorskiej i stan budynku; Kondygnacja	tańsze w budynkach niskich, droższe w budynkach wielokondygnacyjnych; czym lepszy stan techniczny budynku w którym znajdują się komórki 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	0,153	0,233	0,312	0,391	0,470
Powierzchnia komórki lokatorskiej	0,205	0,310	0,416	0,521	0,627
Charakterystyka komórki lokatorskiej i stan budynku; Kondygnacja	0,153	0,233	0,312	0,391	0,470

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%	0,153	0,470	0,470	ul. Wielicka. W pobliżu centrum dzielnicy
2	Powierzchnia komórki lokatorskiej	40%	0,205	0,627	0,521	poniżej średniej na tle rynku
3	Charakterystyka komórki lokatorskiej i stan budynku; Kondygnacja	30%	0,153	0,470	0,391	komórka wydzielona murowanymi ścianami. Lokal na kondygnacji 0; Stan techniczny nie budzi zastrzeżeń - lokal w kilkunastoletnim budynku.
Razem:		100%	0,51	1,57	1,382	
Zaktualizowana średnia cena 1m2 komórek:					2 952,76 zł	
Skorygowana wartość średniej ceny 1m2 komórki lokatorskiej wynosi (cena średnia x współcz.):					4 081,16 zł	

10.7. OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALU.

Określenia wartości całego lokalu, będącego przedmiotem wyceny, dokonano poprzez pomnożenie oszacowanej ceny jednostkowej (wartości 1m2) lokalu poprzez jego powierzchnię:

$$2,2m^2 \times 4.081,16zł = 8\ 978,55zł$$

A zatem:

Udział wynoszący 1/2 części w prawie własności lokalu wynosi:

$$8\ 978,55zł \times 1/2 = 4.489,28zł$$

tj. w zaokrągleniu 4.500zł

11. ZESTAWIENIE KOŃCOWE I WNIOSKI.

Dla szacowanej nieruchomości wykreowano lokalny rynek nieruchomości, przeanalizowano i przyjęto główne atrybuty rynkowe kształtujące ceny na tym rynku oraz przeprowadzono analizę poprawek z tytułu różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomościami porównawczymi a nieruchomością szacowaną.

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 udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości lokalowej objętej Księgą Wieczystą KR1P/00450154/8 stanowiącej lokal niemieszkalny nr 42/G w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, wynosi:

4.500 zł

słownie: (cztery tysiące pięćset złotych)

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 22 listopad 2021 r.