OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość udziału wynoszącego 1/84 części w nieruchomości lokalowej objętej Księgą Wieczystą KR1P/00439777/8 stanowiącej lokal niemieszkalny - garaż wielostanowiskowy w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie.

sygn. akt. Km 349/21

Cel: określenie wartości udziału wynoszącego 1/84 części w nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórza w Krakowie p. Ewę Czuber-Kiełkowicz.

Autor operatu:

Kraków, 22 listopad 2021r

Raport z wyceny

Określenie nieruchomości:	Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal niemieszkalny nr LU1 będący podziemnym garażem wielostanowiskowym położonym w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze obręb 29. Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00439777/8 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórza w Krakowie;
Cel wyceny:	Określenie wartości udziału wynoszącego 1/84 części w nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa –Podgórza w Krakowie p. Ewę Czuber-Kiełkowicz sygn. akt Km 349/21.
Rodzaj wartości:	Wartość połowy miejsca postojowego nr 10 - jako przedmiotu prawa własności w ramach udziału wynoszącego 1/84 udziału w nieruchomości obj. KR1P/00439777/8.

Wartość połowy miejsca postojowego nr 10, wydzielonego w ramach udziału wynoszącego 1/84 części w nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy, obj. KW KR1P/00439777/8 w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, wynosi:

25.700 zł

słownie: (dwadzieścia pięć tysięcy siedemset 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. **7**

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY. **9**

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI. **9**

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI. **10**

11. ZESTAWIENIE KOŃCOWE I WNIOSKI. **13**

KLAUZULE:

1. Niniejszy operat może być wykorzystywany wyłącznie w celu, dla jakiego 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. Oznaczenie nieruchomości przyjęto zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.
4. Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
5. Wszelkie oceny i opnie zawarte w operacie sformułowane zostały wyłącznie na potrzeby wyceny i nie stanowią opinii technicznych i prawnych, nie są też wiążące dla właściciela
6. Za wyjątkiem informacji uzyskanych na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej, autor niniejszego operatu przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez zleceniodawcę
7. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia wpisów w dziale IV KW oraz żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych.
8. W przypadku zmiany stanu prawnego, upływu czasu, a także zmiany stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości, niniejszy operat wymaga aktualizacji.
9. 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 nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal niemieszkalny nr LU1 będący podziemnym garażem wielostanowiskowym położonym w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze obręb 29.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00439777/8 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórza w Krakowie.

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- udział wynoszący 1/84 części w prawie własności lokalu niemieszkalnego – podziemnego garażu wielostanowiskowego w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obręb 29, 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. Udział powyższy odnosi się do połowy miejsca postojowego nr 10, przysługującego właścicielowi udziału.

wg stanu na dzień wizji lokalnej.

3. CEL OPRACOWANIA.

Określenie wartości udziału wynoszącego 1/84 części w nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa –Podgórza w Krakowie p. Ewę Czuber-Kiełkowicz sygn. akt Km 349/21.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA.

4.1. PODSTAWA FORMALNA.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórza w Krakowie p. Ewy Czuber- Kiełkowicz 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.

8. Wizja lokalna przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego w dniach 25.10.2021r.
9. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00439777/8
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: 22.11.2021 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 22.11.2021 r.
3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 25.10.2021 r.
4. Data dokonania oględzin: 25.10.2021 r.
5. Data stanu prawnego przedmiotu wyceny: 03.11.2021 r.

6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa objęta jest **KW Nr KR1P/00439777/8** 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 *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)*			Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	**WIELICKA**		**57**	**LU1**
Identyfikator lokalu			126104_9.0029.93/1.1_BUD.LU1_LOK			
Przeznaczenie lokalu			LOKAL NIEMIESZKALNY			
Opis lokalu *(rodzaj izby - liczba)*			GARAŻ WIELOSTANOWISKOWY NR LU1 - 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			**1351,9500 M2**			

Dział I-SP: „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNŚCIĄ"

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.	135195 / 711428	
Numer księgi wieczystej, *z której wyodrębniono lokal*	Numer udziału w prawie *w księdze, z której wyodrębniono lokal*		KR1P / 00427875 / 8	29
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"

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*		
1.	**REP.C. / NOTA / 828356 / 21 - 2021-08-06, 13:24:18**	
	1. 1	**DZ. KW. / KR1P / 107391 / 21 / 1 - 2021-08-09, 15:48:29 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI**

Właściciele

Między innymi:

Lp. 15.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**13**	**1 /84**	**---**
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		**MARIUSZ PAWEŁ PELCZAR**, ZDZISŁAW, JANINA, 79073011158		
Lp. 16.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**14**	**1 /84**	**---**
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		**ZDZISŁAW STEFAN PELCZAR**, TADEUSZ, MARIA, 52082410853		

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. / NOTA / 828356 / 21 - 2021-08-06, 13:24:18**	
	1. 1	**DZ. KW. / KR1P / 107391 / 21 / 2 - 2021-08-09, 15:49:01 - WYKREŚLENIE OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM**

Lp. 1.	---	
Numer wpisu		**2**
Rodzaj wpisu		**ROSZCZENIE**
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA 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.	
Przedmiot wykonywania		DOTYCZY UDZIAŁÓW NR: 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 4, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 47, 48, 49, 50, 51, 52.
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.3 WYKREŚLONO UDZIAŁ NR 9
	Lp. 2.	W POLU 3.4.1.3 WYKREŚLONO UDZIAŁ NR 24
	Lp. 3.	W POLU 3.4.1.3 WYKREŚLONO UDZIAŁ NR 44
	Lp. 4.	W POLU 3.4.1.3 WYKREŚLONO UDZIAŁ NR 11
	Lp. 5.	W POLU 3.4.1.3 WYKREŚLONO UDZIAŁ NR 34
	Lp. 6.	W POLU 3.4.1.3 WYKREŚLONO UDZIAŁ NR 46
Skarb Państwa *(Nazwa, siedziba)*	Lp. 1.	**SKARB PAŃSTWA - PREZYDENT MIASTA KRAKOWA**, KRAKÓW
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Lp. 2.	---	
Numer wpisu		**3**
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu	WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 349/21, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI PELCZAR MARIUSZ Z WNIOSKU N/WYM. WIERZYCIELA	
Przedmiot wykonywania		DOTYCZY UDZIAŁU NR 13
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**MDRK TRUSTED ADVISER GROUP SP. Z O.O.**, MIKOŁÓW, 241943166, 0000385464
Lp. 3.	---	
Numer wpisu		**4**
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, PRZECIWKO PRAWU WŁASNOŚCI PAWŁA LATOS, NA RZECZ N/WYM:	
Przedmiot wykonywania		DOTYCZY UDZIAŁU NR 5
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	Lp. 1.	**IWONA MAŁGORZATA LATOS** , WIESŁAW, JANINA, 59011500683
	Lp. 2.	**MICHAŁ ARTUR LATOS** , PAWEŁ, IWONA, 88060402738

Dział IV: HIPOTEKI: wpisy hipotek nie dotyczące szacowanego udziału

7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.

7.1. OPIS OGÓLNY NIERUCHOMOŚCI.

Lokalizacja:
Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w budynku wielomieszkaniowym nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 29.

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.

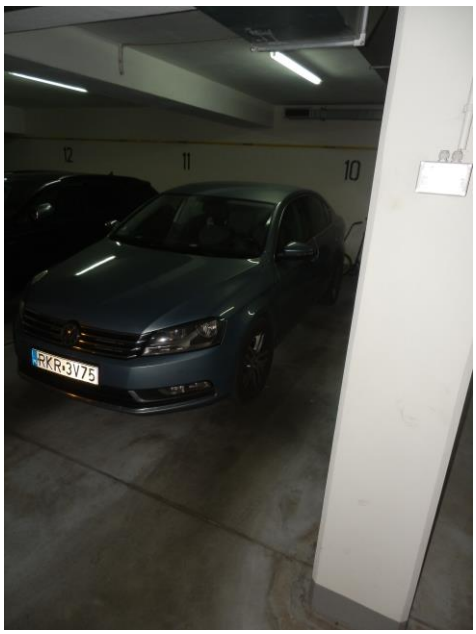
7.2 CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU NR 57

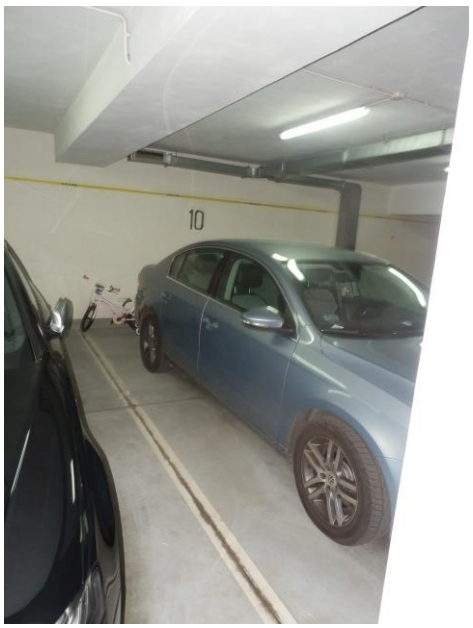
Budynek nr 57 przy ul. Wielickiej to pięciopiętrowy budynek mieszkalny, ocieplony, oddany do użytku w 2010 roku. Parking przed budynkiem. Budynek posiada też garaż podziemny. Wejście do bloku przez klatki schodowe do których wejście odbywa się z poziomu terenu.

7.3 PRZEDMIOTOWY LOKAL NIEMIESZKALNY - GARAŻ

Usytuowanie: Lokal usytuowany w kondygnacji 0 budynku mieszkalnego. Lokal stanowi parking podziemny z wydzielonymi miejscami postojowymi i komunikacją.

Przedmiotem wyceny jest udział wynoszący 1/84 części w lokalu należący do p. Mariusza Pelczara. Udział ten stanowi połowę miejsca parkingowego nr 10 o pow. 17,5 m2 (pomiar z natury).





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 maja 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 nierozerwalną 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. 29 i obręby sąsiednie.
Okres badania cen: Lata 2020 - 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 PRÓBKI 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
02.12.2020	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	30 000 zł	15,0	0	4035/2020
04.01.2021	Kraków - Podgórze	29	Wielicka	30 000 zł	17,0	-1	9/2021
28.05.2021	Kraków - Podgórze	63	Wysłouchów	32 500 zł	12,5	0	1590/2021
23.01.2020	Kraków - Podgórze	63	Kordiana	52 000 zł	15,4	-1	446/2020
08.01.2020	Kraków - Podgórze	61	Bochenka	43 000 zł	12,5	-1	209/2020
03.02.2021	Kraków - Podgórze	63	Kordiana	35 000 zł	13,0	0	563/2021
13.11.2020	Kraków - Podgórze	63	Wysłouchów	29 500 zł	12,0	-1	2437/2020
14.10.2020	Kraków - Podgórze	48	Malwowa	36 500 zł	12,5	-1	6436/2020
30.06.2020	Kraków - Podgórze	61	Bochenka	50 000 zł	15,4	-2	17030/2020
09.06.2020	Kraków - Podgórze	63	Łużycka	35 000 zł	12,5	-1	2005/2020
04.06.2020	Kraków - Podgórze	61	Bochenka	49 000 zł	14,0	-1	2294/2020
24.04.2020	Kraków - Podgórze	61	Bochenka	29 000 zł	12,5	-1	3383/2020
17.02.2020	Kraków - Podgórze	63	Tuchowska	40 000 zł	13,0	-1	917/2020

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. 10%, a rynek gruntów – w zależności od przeznaczenia notuje wzrost na poziomie od 15% do 25%. 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 pozytywne ogólne tendencje panujące obecnie na rynku nieruchomości.

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

Data sprzed.	Ulica	Pow. mp.	Cena 1 mp	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena netto 1 mp
02.12.2020	Wielicka	15,0 m2	30 000 zł	10%	32 917,81 zł
04.01.2021	Wielicka	17,0 m2	30 000 zł	10%	32 646,58 zł
28.05.2021	Wysłouchów	12,5 m2	32 500 zł	10%	34 084,93 zł
23.01.2020	Kordiana	15,4 m2	52 000 zł	10%	61 530,96 zł
08.01.2020	Bochenka	12,5 m2	43 000 zł	10%	51 058,08 zł
03.02.2021	Kordiana	13,0 m2	35 000 zł	10%	37 800,00 zł
13.11.2020	Wysłouchów	12,0 m2	29 500 zł	10%	32 522,74 zł
14.10.2020	Malwowa	12,5 m2	36 500 zł	10%	40 540,00 zł
30.06.2020	Bochenka	15,4 m2	50 000 zł	10%	56 986,30 zł
09.06.2020	Łużycka	12,5 m2	35 000 zł	10%	40 091,78 zł
04.06.2020	Bochenka	14,0 m2	49 000 zł	10%	56 195,62 zł
24.04.2020	Bochenka	12,5 m2	29 000 zł	10%	33 584,38 zł
17.02.2020	Tuchowska	13,0 m2	40 000 zł	10%	47 057,53 zł

10.4. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.

Liczebność próbki	13
Cena maksymalna 1 mp	**61 530,96 zł**
Cena minimalna 1 mp	**32 522,74 zł**
Przedział cen C	29 008,22 zł
Cena średnia C śr.	**42 847,44 zł**
Mediana	40 091,78 zł
Odchylenie standardowe	10 498,13 zł
Współczynnik korekcyjny Cmax/Cśr	**1,44**
Współczynnik korekcyjny Cmin/Cśr	**0,76**
Zakres współczynników korekcyjnych Ui	0,68

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	Im bliżej centrum tym nieruchomości droższe, najtańsze położone na obrzeżach dzielnicy. Wysokie ceny przy braku innych możliwości parkowania	40%
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.	30%
Razem			**100%**

Atrybut	Gradacja ocen cech rynkowych i wsp.korekcyjne ocen				
	najgorsza	gorsza	średnia	dobra	najlepsza
Lokalizacja i otoczenie	0,304	0,371	0,439	0,507	0,574
Powierzchnia miejsca postojowego	0,228	0,278	0,329	0,380	0,431
Charakterystyka miejsca postojowego i stan budynku; Kondygnacja	0,228	0,278	0,329	0,380	0,431

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	40%	0,304	0,574	**0,439**	ul. Wielicka. W sąsiedztwie są ograniczone możliwości przyulicznego parkowania pojazdów
2	Powierzchnia miejsca postojowego	30%	0,228	0,431	**0,431**	Duża na tle rynku
3	Charakterystyka miejsca postojowego i stan budynku; Kondygnacja	30%	0,228	0,431	**0,329**	Miejsce postojowe wydzielone oznaczeniami poziomymi. Lokal garażowy na kondygnacji podziemnej; Stan techniczny nie budzi zastrzeżeń - lokal garażowy w kilkunastoletnim budynku.
Razem:		**100%**	**0,76**	**1,44**	**1,199**	
Zaktualizowana średnia cena miejsc postojowych:					**42 847,44 zł**	
Skorygowana wartość średniej ceny 1miejsca postojowego wynosi (cena średnia x współcz.):					**51 378,08 zł**	
Wartość rynkowa miejsca postojowego (po zaokrągleniu):					**51 400 zł**	
Wartość połowy miejsca postojowego:					**25 700 zł**	

11. ZESTAWIENIE KOŃCOWE I WNIOSKI.

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości **podejściem 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 połowy miejsca postojowego nr 10, wydzielonego w ramach udziału wynoszącego 1/84 części w nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy, obj. KW KR1P/00439777/8 w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, wynosi:

25.700 zł

słownie: (dwadzieścia pięć tysięcy siedemset złotych)

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