

# OPERAT SZACUNKOWY

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

## sygn. akt. Km 227/24

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

Perspektywa



Lokalizacja



**Autor operatu:**

Kraków, 28 października 2024r

## Raport z wyceny

<b>Określenie nieruchomości:</b>	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 - Podgórze w Krakowie;
<b>Cel wyceny:</b>	Określenie wartości udziału wynoszącego 1/84 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 227/24.
<b>Rodzaj wartości:</b>	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:**

**37.500 zł**

*słownie: trzydzieści siedem tysięcy pięćset złotych*

**Data określenia wartości:** 28.10.2024 r.  
**Data sporządzenia operatu:** 28.10.2024 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.....	10
11. ZESTAWIENIE KOŃCOWE I WNIOSKI.....	13

## **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 dostarczonej przez zleceniodawcę.
3. 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.
4. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych.
5. W przypadku zmiany stanu prawnego, upływu czasu, a także zmiany stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości, niniejszy operat wymaga aktualizacji.
6. 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 – Podgórze w Krakowie.

## **2. ZAKRES OPRACOWANIA.**

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- udział odnoszący się do połowy miejsca postojowego nr 10 stanowiącego udział 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.

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 –Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber-Kielkowicz sygn. akt Km 227/24.

## **4. PODSTAWA OPRACOWANIA.**

### ***4.1. Podstawa formalna.***

1. Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber - Kielkowicz (sygn. akt. Km 227/24) z dnia 19.08.2024 r.
2. Zarządzenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber - Kielkowicz (sygn. akt. Km 227/24) z dnia 14.10.2024 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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami.
6. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości.
7. 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)
8. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

### ***4.3. Źródła danych merytorycznych.***

1. Oględziny w ograniczonym zakresie przeprowadzone w dniu 11.10.2024 r.
2. Oględziny lokalu w pełnym zakresie przeprowadzone w dniu 25.10.2021 r.
3. Dokumentacja fotograficzna budynku i wnętrza lokalu.
4. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00450153/1.
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 <https://msip.um.krakow.pl/>
7. Mapa ze strony internetowej [maps.google.com](https://maps.google.com)

## **5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.**

1. Data sporządzenia wyceny: 28.10.2024 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 28.10.2024 r.
3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 25.10.2021 r.
4. Data dokonania oględzin: 11.10.2024r i 25.10.2021r.
5. Data stanu prawnego przedmiotu wyceny: 28.10.2024 r.

## **6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.**

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa objęta jest KW Nr KR1P/00439777/8

**Lokal stanowiący odrębną nieruchomość (niepełna treść Księgi Wieczystej)**

### **Dział I-O: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”**

Lokal			
Polożenie ( <i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica</i> )	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 ( <i>rodzaj izby - liczba</i> )		GARAŻ WIELOSTANOWISKOWY NR LU1 - 1	
Kondygnacja		0,0	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej ( <i>nieruchomość, z której wyodrębniono lokal</i> )	Lp. 1.	KR1P / 00427875 / 8	
Odrębność ( <i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i> )		TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			1351,9500 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.	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”**

#### Właściciele

#### **Między innymi:**

Lp. 14.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )		Lp. 1.	14	1 /84	---
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i> )		ZDZISŁAW STEFAN PELCZAR, TADEUSZ, MARIA, 52082410853			

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

**Dział III: „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”**

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 EGZEKUCyjNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 227/24, 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. 2.	MICHAŁ ARTUR LATOS , PAWEŁ, IWONA, 88060402738	
Lp. 3.	---		
Numer wpisu	5		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 227/24 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA EWĘ CZUBER-KIEŁKOWICZ Z WNIOSKU WIERZycIELA KUBICKI KAROL PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI PELCZAR ZDZISŁAW		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 14		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	KAROL KUBICKI , 81050717690	

**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.

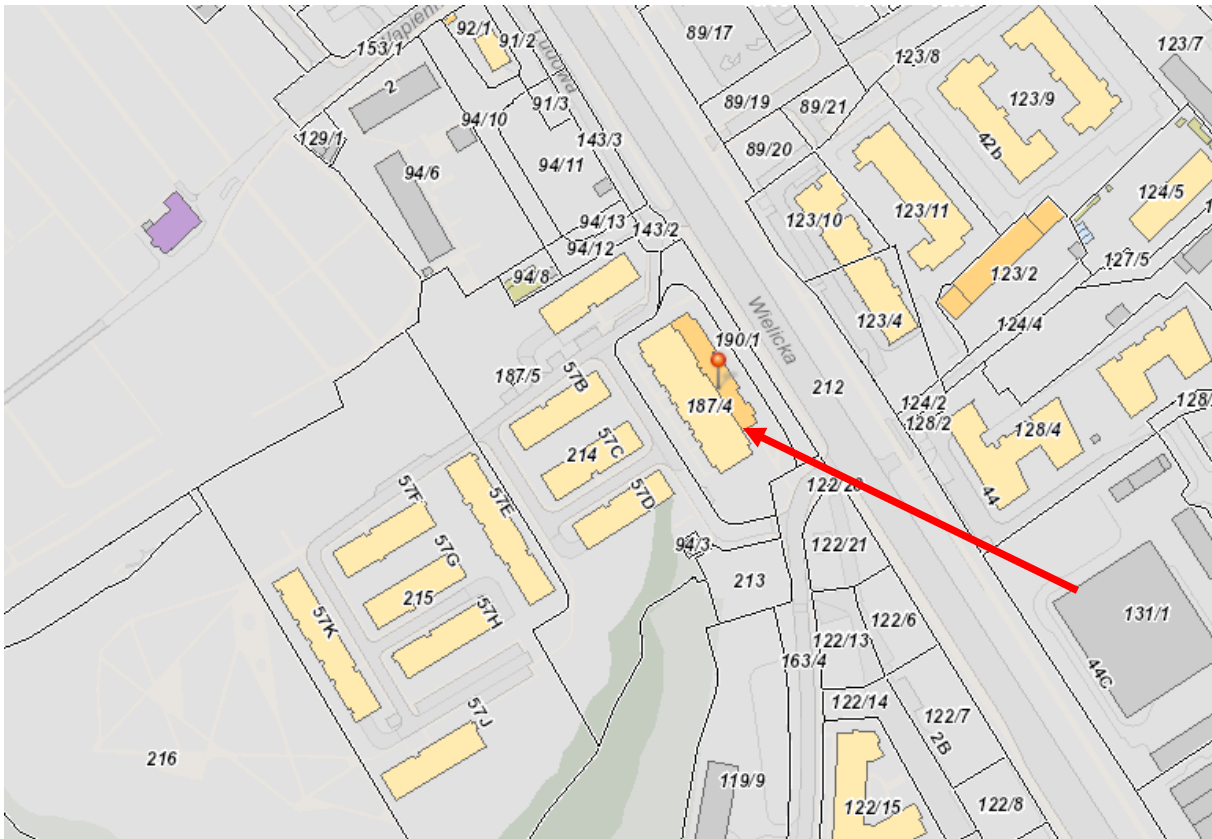
#### **Sąsiedztwo i otoczenie:**

- 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

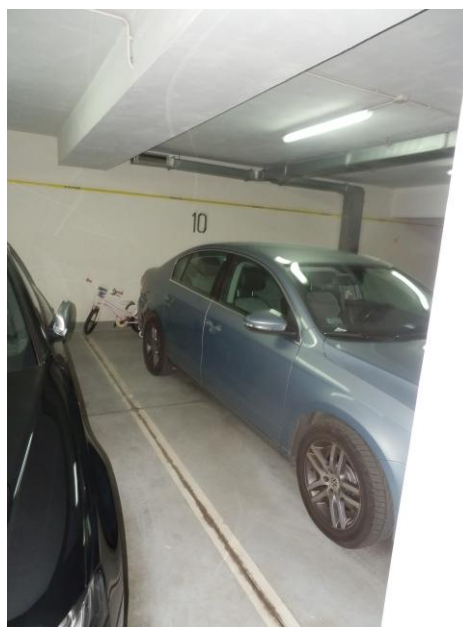
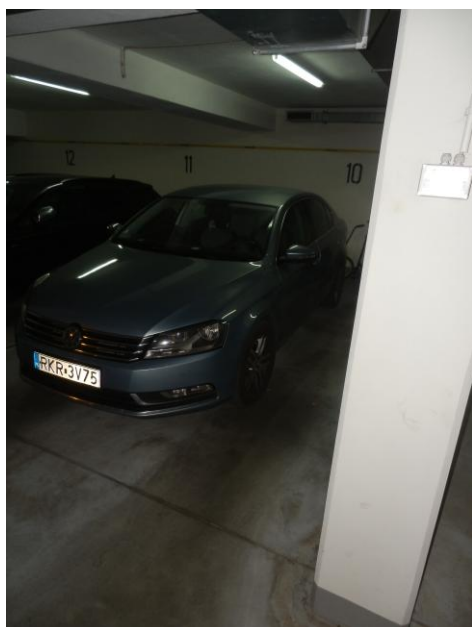
Budynek nr 57 przy ul. Wielickiej to pięciopiętrowy budynek mieszkalny, ocieplony, oddany do użytku w 2010 roku. Parking przed budynkiem. Budynek posiada też garaż podziemny. Wejście do bloku przez klatki schodowe do których wejście odbywa się z poziomu terenu.



## 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 m<sup>2</sup> (pomiar z natury).



## **8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.**

Z uwagi na brak możliwości wejścia do lokalu, stosując się do Zarządzenia komornika z dnia 14.10.2024r., wycenę sporządzono w trybie § 1 ust. 1a Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości:

*„1a. Komornik może zarządzić dokonanie oględzin nieruchomości w ograniczonym zakresie w przypadku zaistnienia trudnych do przewyżczenia przeszkód, w szczególności jeżeli dostęp do nieruchomości wymagałby przełamania zabezpieczeń, a powołany do sporządzenia operatu szacunkowego biegły uzna, że jest w stanie określić wartość nieruchomości, dokonując oględzin w ograniczonym zakresie.”*

Z uwagi na to, że biegłemu znany był stan wnętrza budynku, gdyż przeprowadzał w nim wizję w 2021r. - biegły uznał, że może wykonać zarządzenie komornika i dokonać wyceny wartości bez bieżących oględzin wnętrza lokalu. Przyjęto, że stan lokalu nie zmienił się od czasu wizji w 2021r. i przyjęto stan z dnia oględzin w dniu 25.10.2021r.

### **8.1. Wybór podejścia i metody z uzasadnieniem.**

W celu określenia wartości rynkowej samodzielnego lokalu mieszkalnego zastosowano podejście porównawcze - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

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.

Z uwagi na ilość transakcji nieruchomości podobnych **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 rozeznaniami 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. 100tys. 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 2022 - 2024  
**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
26.03.2024	Podgórze	50	Polonijna	100 000 zł	17,08	0	7763/2024
07.03.2024	Podgórze	50	Seweryna	65 000 zł	16,36	-1	2169/2024
16.02.2024	Podgórze	49	Czarnogórska	120 000 zł	17,61	-1	935/2024
24.01.2024	Podgórze	29	Wielicka	30 000 zł	15,00	-1	1490/2024
21.12.2023	Podgórze	15	Sarmacka	70 000 zł	31,80	0	2376/2023
01.12.2023	Podgórze	49	Włoska	100 000 zł	22,13	-1	10303/2023
03.11.2023	Podgórze	32	Słupska	75 000 zł	18,00	0	9263/23
01.09.2023	Podgórze	47	Fredry	60 000 zł	14,40	0	1687/2023
06.06.2023	Podgórze	50	Seweryna	59 000 zł	14,19	0	2228/2023
26.04.2023	Podgórze	31	Kamieniarska	85 000 zł	17,40	0	1443/23
13.04.2023	Podgórze	31	Miłkowskiego	120 000 zł	22,05	0	549/2023
14.03.2023	Podgórze	31	Kobierzyńska	44 900 zł	12,50	-1	725/2023
07.03.2023	Podgórze	50	Seweryna	50 000 zł	15,39	0	412/2023

### **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. 20%, 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 20%/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: 20% rocznie.**

**Stąd:**

Data sprzed.	Ulica	Cena 1 mp	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena 1 mp
26.03.2024	Polonijna	100 000 zł	20%	111 393,01 zł
07.03.2024	Seweryna	65 000 zł	20%	73 095,91 zł
16.02.2024	Czarnogórska	120 000 zł	20%	136 301,19 zł
24.01.2024	Wielicka	30 000 zł	20%	34 469,04 zł
21.12.2023	Sarmacka	70 000 zł	20%	81 805,36 zł
01.12.2023	Włoska	100 000 zł	20%	118 038,15 zł
03.11.2023	Słupska	75 000 zł	20%	89 775,50 zł
01.09.2023	Fredry	60 000 zł	20%	74 116,47 zł
06.06.2023	Seweryna	59 000 zł	20%	76 118,25 zł
26.04.2023	Kamieniarska	85 000 zł	20%	111 930,92 zł
13.04.2023	Miłkowskiego	120 000 zł	20%	159 049,59 zł
14.03.2023	Kobierzyńska	44 900 zł	20%	60 409,56 zł
07.03.2023	Seweryna	50 000 zł	20%	67 506,86 zł

**10.4. Określenie zakresu współczynników korygujących.**

<b>Cena średnia</b>	<b>91 846,91</b>	śr(max-min)	<b>96 759</b>	asymetria	<b>1,05</b>
<b>Cena max</b>	<b>159 049,59</b>	Cmax-Cmin	<b>124 581</b>	Gg	<b>1,732</b>
<b>Cena min</b>	<b>34 469,04</b>			Gd	<b>0,375</b>

**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 kondygnacja	najdroższe w wysokich budynkach wielokondygnacyjnych, tańsze w budynkach niskich; wydzielone boksy są korzystniejsze od otwartych powierzchni; Im wyższa kondygnacja tym lepiej.	30%
<b>Razem</b>			<b>100%</b>

Cecha porównawcza	Wartości, jakie może przyjąć cecha			Waga cechy
lokalizacja	dobra	średnia	słaba	40%
charakterystyka miejsca	przeźródź zamknięta, przyziemie	pośrednie	przeźródź otwarta w kondygnacjach podziemnych	30%
powierzchnia postojowa	duża	średnia	mała	30%
				<b>100%</b>

### 10.6. Analiza porównawcza.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników	Ilość ocen cech	Oceny cech
			4	5	6			
1	2	3	Ud	Uśr	Ug	Ui	n	1÷n
1	Powierzchnia postojowa	30%	0,113	0,300	0,520	0,300	3	2
2	Lokalizacja	40%	0,150	0,400	0,693	0,400	3	2
3	Charakterystyka miejsca	30%	0,113	0,300	0,520	0,113	3	1
	Suma	100%	0,375	1,000	1,732	0,813		

Cena średnia lokalu: 91 847 zł/m<sup>2</sup>

Wartość rynkowa lokalu: 74 634 zł/m<sup>2</sup>

**Wartość po zaokrągleniu wynosi: 75 000 zł**

### 10.7. Wynik analizy.

Wartość rynkowa miejsca postojowego (po zaokrągleniu):	<b>75 000 zł</b>
Wartość połowy miejsca postojowego:	<b>37 500 zł</b>

## **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 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:**

**37.500 zł**

*słownie: trzydzieści siedem tysięcy pięćset złotych*

*Na tym operacie szacunkowym zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 28 października 2024 r.*