

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość 1/2 części udziału w lokalu niemieszkalnym nr 42/G położonym w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie.

sygn. akt. Km 272/24

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-Kielkowicz.

Perspektywa



Lokalizacja



Autor operatu:

Kraków, 28 października 2024r

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-Kielkowicz, sygn. akt Km 272/24.

Wartość udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny nr 42/G położony w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, wynosi:

5.500 zł

słownie: pięć 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..... | 9 |
| 11. ZESTAWIENIE KOŃCOWE I WNIOSKI..... | 12 |

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 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 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-Kiełkowicz sygn. akt Km 272/24.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA.

4.1. Podstawa formalna.

1. Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber - Kiełkowicz (sygn. akt. Km 227/24) z dnia 19.08.2024 r.

2. Zarządzenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber - Kiełkowicz (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/00450154/8

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

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/00450154/8

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 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. | |
| 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 272/24 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 |
| Lp. 3. | --- | |
| Numer wpisu | 3 | |
| Rodzaj wpisu | INNY WPIS | |
| Treść wpisu | WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE EWĘ CZUBER-KIEŁKOWICZ; POD SYGN. AKT KM 227/24, Z WNIOSKU NIŻEJ WSKAZANEGO WIERZycIELA | |
| Przedmiot wykonywania | UDZIAŁ NR 2 | |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL) | Lp. 1. | KAROL KUBICKI , 81050717690 |

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 budynku 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

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.

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 przewyżnienia 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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: rok 2024

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. 20%. 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 +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: +10% rocznie.

10.3. Dobór próbki reprezentatywnej.

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

Wielkość próbki: 18 transakcji sprzedaży.

| Data transakcji | Jednostka ewidencyjna | Obręb | Ulica | Cena komórki | powierzchnia w m2 | Cena za 1m2 | Trend wzrostu | Zaktualizowana cena 1 m2 | Numer AN |
|-----------------|-----------------------|-------|--------------------------|--------------|-------------------|-------------|---------------|--------------------------|------------|
| 16.08.2024 | Kraków - Podgórze | 34 | Szuwarowa | 15 000 zł | 3,40 | 4 411,76 zł | 20% | 4 575,61 zł | 2970/2024 |
| 07.08.2024 | Kraków - Podgórze | 19 | Przewóz | 20 000 zł | 2,90 | 6 896,55 zł | 20% | 7 184,90 zł | 2150/2024 |
| 12.06.2024 | Kraków - Podgórze | 35 | Bobrzyńskiego | 27 000 zł | 5,80 | 4 655,17 zł | 20% | 4 987,38 zł | 2149/2024 |
| 04.06.2024 | Kraków - Podgórze | 34 | Szuwarowa | 25 000 zł | 3,30 | 7 575,76 zł | 20% | 8 148,89 zł | 2991/2024 |
| 22.05.2024 | Kraków - Podgórze | 55 | Republiki Korczakowskiej | 10 000 zł | 1,97 | 5 076,14 zł | 20% | 5 495,74 zł | 9450/2024 |
| 16.05.2024 | Kraków - Podgórze | 9 | Pawlickiego | 14 000 zł | 3,80 | 3 684,21 zł | 20% | 4 000,73 zł | 1223/2024 |
| 30.04.2024 | Kraków - Podgórze | 48 | Storczykowa | 5 000 zł | 1,46 | 3 424,66 zł | 20% | 3 748,71 zł | 11078/2024 |
| 25.04.2024 | Kraków - Podgórze | 55 | Republiki Korczakowskiej | 15 000 zł | 1,98 | 7 575,76 zł | 20% | 8 313,35 zł | 513/2024 |
| 05.03.2024 | Kraków - Podgórze | 49 | Białoruska | 20 000 zł | 6,03 | 3 316,75 zł | 20% | 3 733,59 zł | 3129/2024 |
| 29.02.2024 | Kraków - Podgórze | 69 | Bartla | 5 000 zł | 2,90 | 1 724,14 zł | 20% | 1 945,67 zł | 2906/2024 |
| 23.02.2024 | Kraków - Podgórze | 34 | Szuwarowa | 20 000 zł | 4,80 | 4 166,67 zł | 20% | 4 716,16 zł | 842/2024 |
| 23.02.2024 | Kraków - Podgórze | 43 | Zdunów | 3 200 zł | 1,57 | 2 038,22 zł | 20% | 2 307,01 zł | 3419/2024 |
| 15.02.2024 | Kraków - Podgórze | 31 | Lipińskiego | 20 000 zł | 3,03 | 6 600,66 zł | 20% | 7 501,06 zł | 824/2024 |
| 08.02.2024 | Kraków - Podgórze | 11 | Dworska | 12 000 zł | 3,19 | 3 761,76 zł | 20% | 4 289,87 zł | 286/2024 |
| 07.02.2024 | Kraków - Podgórze | 43 | Obozowa | 15 000 zł | 2,82 | 5 319,15 zł | 20% | 6 068,94 zł | 609/2024 |
| 16.01.2024 | Kraków - Podgórze | 29 | Wielicka | 9 500 zł | 3,58 | 2 653,63 zł | 20% | 3 061,15 zł | 132/2024 |
| 04.01.2024 | Kraków - Podgórze | 57 | Mała Góra | 10 000 zł | 2,20 | 4 545,45 zł | 20% | 5 275,02 zł | 149/2024 |
| 04.01.2024 | Kraków - Podgórze | 34 | Zachodnia | 28 000 zł | 6,58 | 4 255,32 zł | 20% | 4 938,31 zł | 34/2024 |

10.4. Określenie zakresu współczynników korygujących.

| | | | | | |
|---------------------|-----------------|-------------|--------------|-----------|--------------|
| Cena średnia | 5 016,23 | śr(max-min) | 5 130 | asymetria | 1,02 |
| Cena max | 8 313,35 | Cmax-Cmin | 6 368 | Gg | 1,657 |
| Cena min | 1 945,67 | | | Gd | 0,388 |

10.5. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych i określenie ich wag.

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

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

| Lp. | Atrybut (cecha rynkowa) | Analiza wagi cechy rynkowej: | Wpływ atrybutu na ceny rynkowe (waga cechy) |
|--------------|--|---|---|
| 1. | Lokalizacja | Im bliżej centrum tym nieruchomości droższe, najtańsze położone na obrzeżach 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% |

| Cecha porównawcza | Wartości, jakie może przyjąć cecha | | | Waga cechy |
|--------------------------------|------------------------------------|---------|-------|-------------|
| Lokalizacja | dobra | średnia | słaba | 30% |
| Powierzchnia komórki | mała | średnia | duża | 40% |
| Charakterystyka komórki | dobra | średnia | słaba | 30% |
| | | | | 100% |

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 | Lokalizacja | 30% | 0,116 | 0,300 | 0,497 | 0,300 | 3 | 2 |
| 2 | Powierzchnia komórki | 40% | 0,155 | 0,400 | 0,663 | 0,400 | 3 | 2 |
| 3 | Charakterystyka komórki | 30% | 0,116 | 0,300 | 0,497 | 0,300 | 3 | 2 |
| | Suma | 100% | 0,388 | 1,000 | 1,657 | 1,000 | | |

Cena średnia lokalu: 5 016 zł/m²

Wartość rynkowa lokalu: 5 016 zł/m²

Wartość lokalu : 2,20 wynosi: 11 035 zł

Wartość po zaokrągleniu wynosi: 11 000 zł

10.7. Wynik analizy.

| | |
|--|------------------|
| Wartość rynkowa komórki lokatorskiej (po zaokrągleniu): | 11 000 zł |
| Wartość połowy komórki lokatorskiej: | 5 500 zł |

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 stanowiącej lokal niemieszkalny nr 42/G położony w budynku nr 57 przy ul. Wielickiej w Krakowie, wynosi:

5.500 zł

słownie: pięć tysięcy pięćset złotych

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 29 październik 2024 r.