

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową lokalu mieszkalnego nr B9/17
w budynku nr 27B, położonym przy ul. Borkowskiej
w Krakowie, objętego KW nr KR1P/**Anonimizacja**

sygn. akt. Km 545/24

Cel: określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber - Kielkiewicz.

Perspektywa



Lokalizacja



Autor operatu:

Kraków, 19 marca 2025 r.

Raport z wyceny

Określenie nieruchomości:

Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr B9/17 w budynku nr 27B przy ul. Borkowskiej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb 69.

Lokal mieszkalny położony na parterze w budynku wielorodzinnym, składający się z: dwóch pokoi, ciemnej kuchni, przedpokoju i łazienki z WC o pow. użytkowej **39,85m²**.

Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze o pow. 5,58m²

Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/Anonimizacja.

Z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności działki nr 292/5 o pow. 44a04m², obj. KW nr KR1P/Anonimizacja oraz we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony w 857/100000 częściach

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber - Kiełkiewicz (sygn. akt. Km 545/24)

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr B9/17 w budynku nr 27B, położonym przy ul. Borkowskiej w Krakowie, wynosi:

590.000 zł

Słownie: (pięćset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych)

Data określenia wartości:

19.03.2025 r.

Data sporządzenia operatu:

19.03.2025 r.

Podpis Rzeczoznawcy Majątkowego

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	4
2. ZAKRES OPRACOWANIA.....	4
3. CEL OPRACOWANIA	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA.	4
5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.....	5
6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.	5
7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU	7
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.	9
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	10
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	10
11. WNIOSKI I ZESTAWIENIE KOŃCOWE.....	20

KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

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 dostępnej dokumentacji.
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 mieszkalny nr B9/17 w budynku nr 27B, położonym w Krakowie przy ul. Borkowskiej, w obrębie 69, jednostka ewidencyjna Podgórze. Dla przedmiotowego lokalu została założona księga Wieczysta nr **KR1P/Anonimizacja**.

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- prawo własności lokalu mieszkalnego nr B9/17 wraz z udziałem we współwłasności działki nr 292/5 obj. KW nr KR1P/**Anonimizacja** oraz we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony w 857/100000 częściach.

Wg stanu na dzień wizji lokalnej

3. CEL OPRACOWANIA

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber - Kielkiewicz (sygn. akt. Km 545/24)

4. PODSTAWY OPRACOWANIA.

4.1. Podstawa formalna.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber - Kielkiewicz (sygn. akt. Km 545/24) z dnia 16.01.2025 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 lokalu mieszkalnego przez rzeczoznawcę przeprowadzone w dniu 05.03.2025 r.
2. Dokumentacja fotograficzna budynku i wnętrza lokalu.
3. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/**Anonimizacja** i KR1P/**Anonimizacja**
4. 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.
5. Mapa ze strony internetowej msip.um.krakow.pl/
6. Mapa ze strony internetowej maps.google.com/
7. Mapa ze strony internetowej mapy.geoportal.gov.pl
8. Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej.

5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

1.Data sporządzenia wyceny:	19.03.2025 r.
2.Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	19.03.2025 r.
3.Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	05.03.2025 r.
4.Data dokonania oględzin:	05.03.2025 r.
5.Data stanu prawnego przedmiotu wyceny:	05.03.2025 r.

6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Stan prawny wg Księgi Wieczystej

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą Nr KR1P/**Anonimizacja**.

Typ księgi: Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I: „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	BORKOWSKA		27B	B9/17
Identyfikator lokalu			126104_9.0069.292.5_BUD.B9/17_LOK			
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			HALL - 1, POKÓJ DZIENNY - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1			
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia)			POM. GOSP. B9/P/9 O POW. 5,58M2			
Kondygnacja			1,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)					Lp. 1.	KR1P / Anonimizacja
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			45,4300 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.	857 / 100000
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal		Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		KR1P / Anonimizacja	71
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:

Lp. 1.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)		Lp. 1.	4	1 / 1	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Anonimizacja			

Dział III: „PRAWA ROSZCZENIA I OGRANICZENIA“

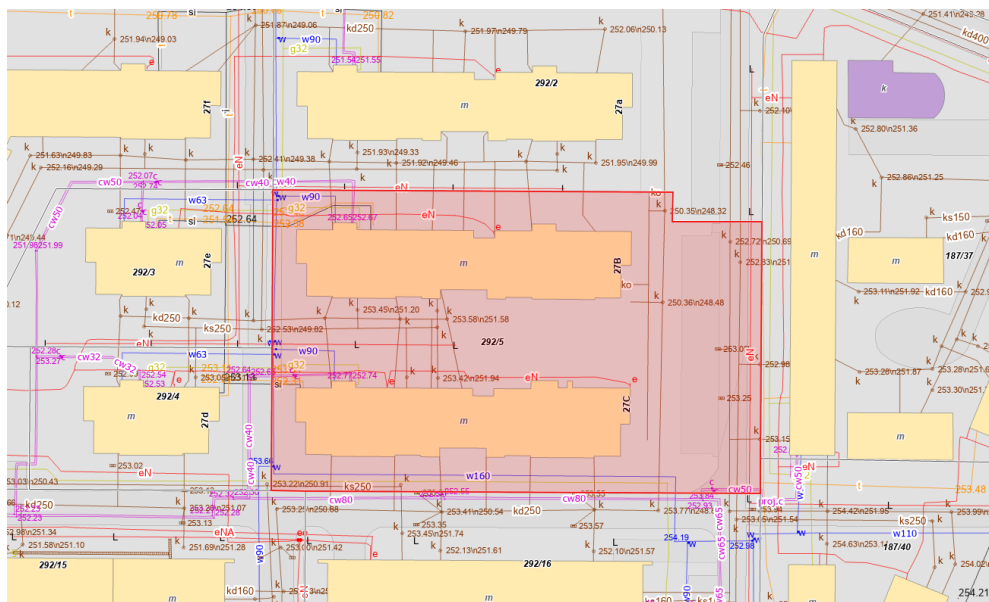
Lp. 1.	---
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCIELI GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCIELI NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA 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	3
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 545/24 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI Anonimizacja , NA RZECZ NIŻEJ WYMIENIONEGO WIERZycIELA:
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. SANTANDER BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 930041341, 0000008723

Dział IV: „HIPOTEKI“

Lp. 1.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	416000,00 (CZTERYSTA SZESNAŚCIE TYSIĘCY) ZŁ
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI
Termin zapłaty	2038-03-29
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. KREDYT BANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE II ODDZIAŁ W KRAKOWIE, WARSZAWA, 00622896800869

6.2. Stan wg ewidencji gruntów

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 27B przy ul. Borkowskiej, obręb 69, jedn. ewid. Podgórze posadowiony jest na działce ewidencyjnej o numerze: 292/5 o pow. 44a04m2



7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU

7.1. Budynek mieszkalny

Budynek nr 27B przy ul. Borkowskiej to budynek mieszkalny wielorodzinny, o 4 kondygnacjach mieszkalnych i jednej garażowej. Klatka schodowa wyłożona gresem.



Sąsiedztwo i otoczenie:

- W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w pobliżu także tereny zielone, zabudowa jednorodzinna oraz obiekty sportowe.

Dojazd i dostęp:

- dojazd i dojście do budynku drogą wewnętrzną prowadzącą od ulicy Borkowskiej.
- najbliższy przystanek miejskiej komunikacji autobusowej znajduje się ok 250 metrów od szacowanej nieruchomości.
- miejsca postojowe dostępne są w garażu podziemnym, garażach na poziomie -1 oraz obok budynku

7.2. Lokal mieszkalny

Lokalizacja: Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w budynku wielorodzinnym przy ul. Borkowskiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 69.

Usytuowanie lokalu: lokal położony na parterze

Program użytkowy lokalu: mieszkanie o pow. użytkowej **39,85 m²** składa się z dwóch pokoi, ciemnej kuchni, przedpokoju i łazienki z WC.

Mieszkanie posiada loggię.

Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze o pow. 5,58 m².

Media: sieci: elektryczna, gazowa i wod.-kan, instalacja domofonowa i teletechniczna. C.O. oraz C.W.U. z miejskiej sieci ciepłowniczej MPEC. Mieszkanie ogrzewane za pomocą grzejników ściennych.

WYKOŃCZENIE POMIESZCZEŃ:

przedpokój: posadzka terakota, ściany i sufit malowane farbą, drzwi do lokalu pełne, antywłamaniowe. Na ścianach przedpokoju do wys. ok. 70 cm widoczne ubytki tynku.

ciemna kuchnia: posadzka gress, ściany malowane farbą emulsyjną oraz flizowane nad blatem, sufit malowany farbą emulsyjną. W pomieszczeniu zainstalowano zabudowę kuchenną zawierającą zlewozmywak, oraz wolnostojącą kuchenkę z piekarnikiem.

pokój: posadzka panele, ściany i sufit malowane farbą. Z pokoju wyjście na balkon. Okno balkonowe

PVC.

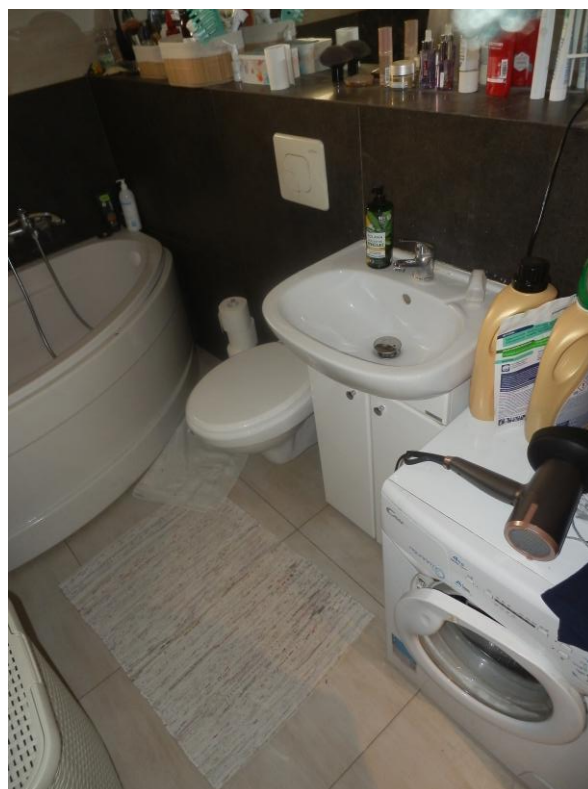
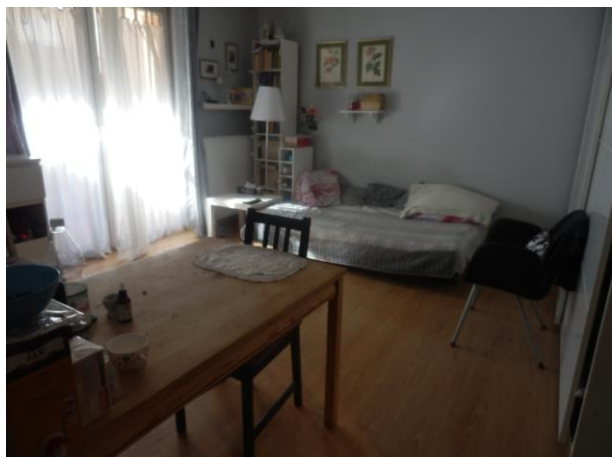
loggia: posadzka gress, balustrada metalowa.

pokój: posadzka panele, ściany i sufit malowane farbą. Okno PVC.

łazienka z WC: posadzka gress, ściany flizy i malowane farbą emulsyjną, sufit tynkowany, malowany farbą emulsyjną. W pomieszczeniu zainstalowano: umywalkę, muszlę ustępową na stelażu podtynkowym, zabudowaną wannę. Okno PVC.

Stan techniczny i standard: Lokal wykończony w przeciętnym standardzie, w średnim stanie technicznym w świetle ogólnych oględzin.

FOTOGRAFIE LOKALU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ





8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.

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:

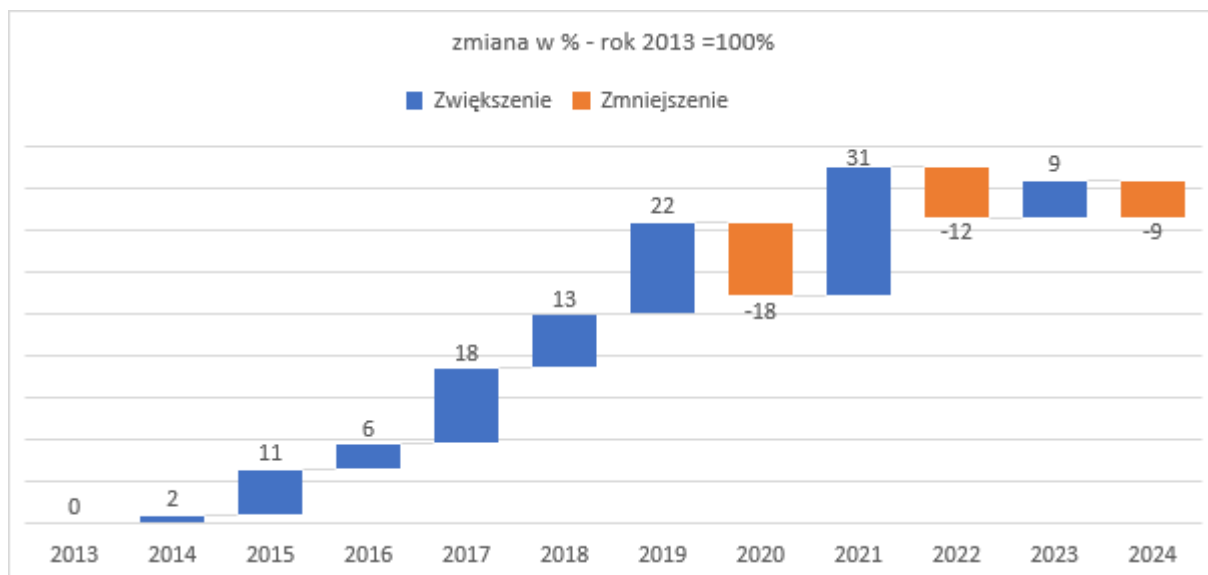
Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Jarosław Czerski – INSTYTUT ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

Rok 2024 to rok zmniejszającej się inflacji, która została ustabilizowana na poziomie 4%, co znacząco odbiegało od maksymalnego poziomu inflacji w 2023 r. wynoszącego - w 1Q średnio 17%. Oficjalnie najwyższy pułap inflacji osiągnęła w lutym – 18,4% co odpowiadało inflacji jaka była notowana w latach 1996-1997. W 2024 skończyło się zainteresowanie mieszkaniami wynikające z programu rządowego „bezpieczny kredyt 2%” (BK2%). Rynek nieruchomości przy sztywnych stopach procentowych i rosnących cenach zareagował zmniejszeniem zawieranych transakcji. Oprocentowanie kredytów w 2024 pomimo ustabilizowanych stóp zmalało pod koniec 2024 r. na skutek spadku marż stosowanych przez banki. W ujęciu całorocznym liczba transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w Krakowie spadła niwelując wzrosty z roku 2023 jednocześnie zbliżając się do poziomu z 2019 r. Wzrost pocovidowy w odniesieniu do 2020r. wyniósł aż 31% mimo wyraźnie rosnących cen, które z reguły są czynnikiem zmniejszającym liczbę zawieranych transakcji. To odreagowanie rynku nadal nakręcało obroty jeszcze na początku 2022r, jednak efekty wojny w Ukrainie i rosnąca inflacja w połączeniu z obostrzeniami w polityce kredytowej banków spowodowały wyhamowanie liczby transakcji w 2022r. Rok 2023 z kolei był rokiem niewielkiego odbicia dzięki aktywności związanej z kredytem (BK2%) oraz złagodzeniem rekomendacji S, co wpłynęło na zwiększenie zdolności kredytowej. Niestety gwałtownie rosnące ceny i spadek zdolności kredytowej skorygowały wzrost liczby transakcji, ale nie korelowało to z liczbą i wartością udzielonych kredytów hipotecznych. W 2024 r. zanotowano wzrost liczby udzielonych kredytów o 21% w stosunku do 2023 r. co przełożyło się na kwotowy wzrost o 32% rok do roku z uwagi na wzrost cen nieruchomości.

Wykres I. zmiany liczby sprzedanych mieszkań na rynku wtórnym rok do roku

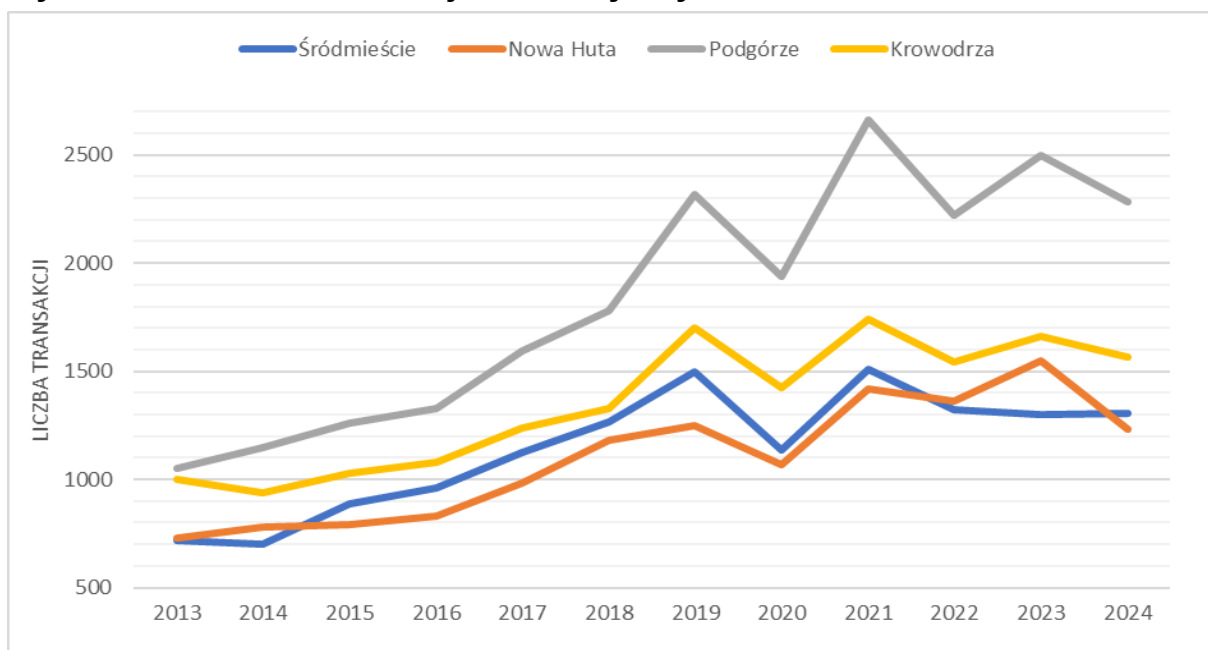


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W pierwszym roku pandemii zanotowano wyraźny spadek liczby transakcji. Powodem był lockdown w pierwszej połowie roku. W efekcie ilość transakcji spadła o 18% w stosunku do roku poprzedniego czyli do poziomu z roku 2019 a więc pierwszego roku w którym pojawiły się objawy inflacji i potrzeba inwestorów do lokowania pieniędzy poza systemem bankowym. W 2021r. inflacja zaczęła bić kilkudziesięcioletnie rekordy, co było wyraźnym impulsem do dalszych zakupów inwestycyjnych, stąd na rynku odnotowano przyrosty sprzedaży, przebijając rekordowy 2019 r. o 9%.

Dopiero podniesienie stóp procentowych pod koniec 2021r. i zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów (rekommendacja S) ograniczyły kredyty i zdusiły rynek, doprowadzając do sytuacji w której większość transakcji zawierana była za gotówkę. Wspomniany uścisk bankierów został w 2023 rozluźniony kredytem BK2% co wpłynęło na 9% odbicie w stosunku do 2022 r. Dalszy wzrost cen mieszkań i usztywnienie kosztów kredytu (odsetki i marża) spowodowały spadek liczby transakcji w 2024 r do poziomu z 2022 r. pomimo tego, że w 2024 r. udzielono 202,7 tys. kredytów hipotecznych na kwotę 85,2 mld zł

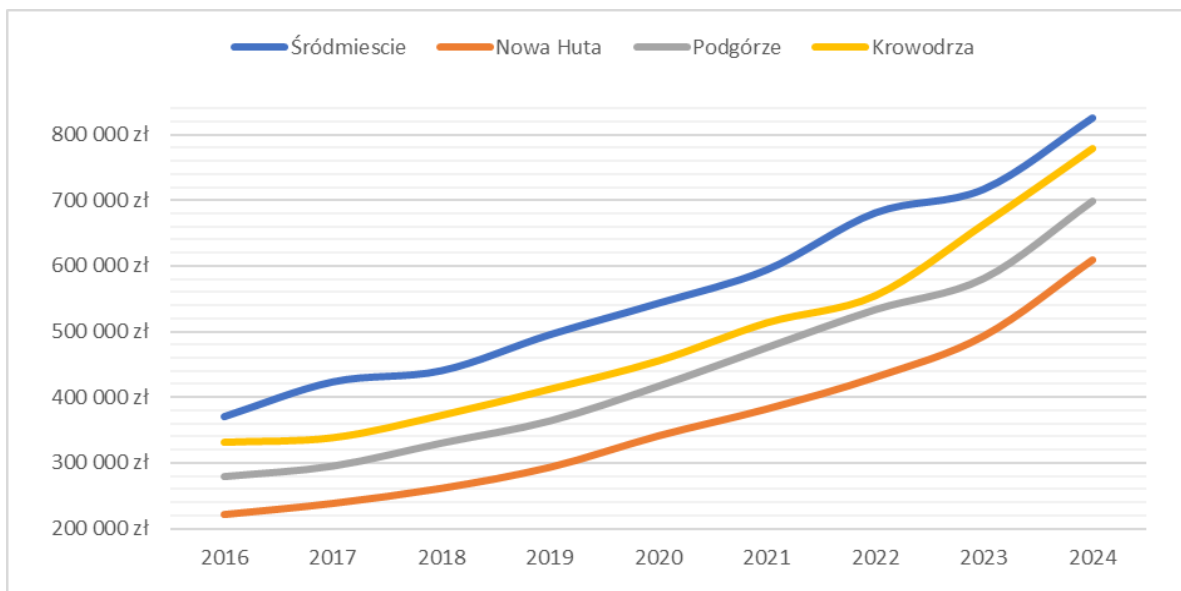
Jak co roku najwięcej mieszkań na krakowskim rynku wtórnym sprzedanych zostało w największej obszarowo jednostce ewidencyjnej – Podgórze. Kolejne miejsca zajęły Krowodrza, Śródmieście i Nowa Huta. Z uwagi na duże zainteresowanie tanimi lokalami liczba transakcji w Nowej Hucie była w latach 2021 i 2022 wyższa niż w Śródmieściu a rok 2024 wskazuje na wyraźną korektę największą w Krakowie w 2024 w ujęciu procentowym (spadek o 20%) r. Może to wiązać się z największym wzrostem średnich cen 1 m² powierzchni mieszkań rok do roku w tej dzielnicy. Dodatkowo należy wspomnieć, że efektywna powierzchnia zabudowy wielorodzinnej w Nowej Hucie i Krowodrzy jest porównywalna. To odpowiednio 36 i 43 km² (powierzchnie z wyłączonymi obszarami, lasów, zabudowy jednorodzinnej i przemysłowej). Dla porównania efektywna powierzchnia zabudowy wielomieszkaniowej Podgórze wynosi niemal 80 km².

Wykres II. Wolumen transakcji na wtórnym rynku mieszkań

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Średnie ceny sprzedaży mieszkań były rekordy w 2024r zarówno na ryku pierwotnym, jak i wtórnym we wszystkich dzielnicach, głównie dlatego, że nadal utrzymywał się wzrost cen działek pod budowę nowych inwestycji oraz materiałów budowlanych i robocizny, co doprowadziło do znacznego wzrostu cen nowych mieszkań za którymi podąża rynek wtórny. Zwiększone rozwarstwienie cenowe pomiędzy rynkiem pierwotnym a wtórnym w 2023 r uległo zmniejszeniu z uwagi na mniejszy popyt w 2024 spowodowany między innymi przez utrzymywanie przez deweloperów wysokich marż z okresu funkcjonowania programu BK2%. Korekta nastąpiła w połowie 2024 r.

Warto zaznaczyć, że w 2024 roku średnia cena mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie przekroczyła poziom 727 tys. zł czyli wzrosła 12,5% r/r

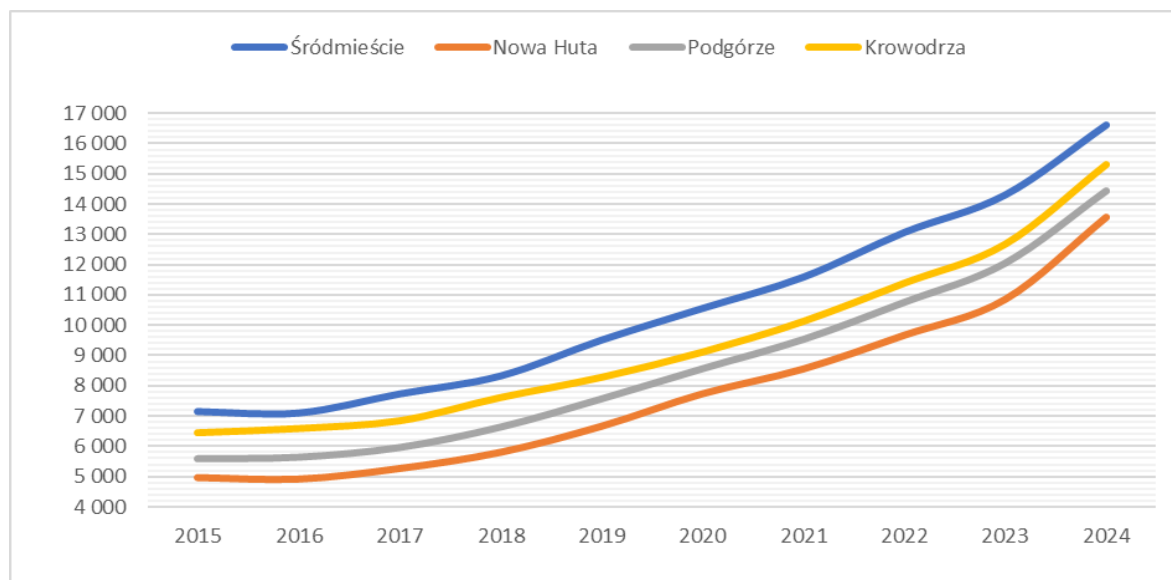
Wykres III. Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Atrakcyjność poszczególnych obszarów Krakowa można ocenić po średnich cenach lokali mieszkalnych – najwyższe ceny notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy. Rozrzut wzrostów cen r/r w poszczególnych obszarach wyniósł 8% i uległ spłaszczeniu w stosunku do 2023 r. (rekordowe 14%). Najwyższy wzrost r/r odnotowano w Nowej Hucie – 23,5% w Podgórzu i Krowodrzy odpowiednio 20,3 i 17,3% natomiast najmniej ceny średnie mieszkań r/r zmieniły się w Śródmieściu – tylko o 15,1%. Ma to związek z silniejszą korektą w najtańszych dzielnicach. Dodatkowo należy mieć na uwadze, że w Nowej Hucie istotne znaczenie ma rozkład powierzchni sprzedawanych mieszkań. Okazało się, że najwięcej mieszkań o powierzchni poniżej 50m² sprzedaje się w Nowej Hucie (67,5%) i pod tym względem przewyższa Podgórze o 9% i Krowodrzę o 10%.

W ostatnim roku w Śródmieściu średnia cena jednostkowa (zł/m²) była wyraźnie wyższa ale już przeciętna powierzchnia sprzedanego mieszkania najwyższa była w Krowodrzy

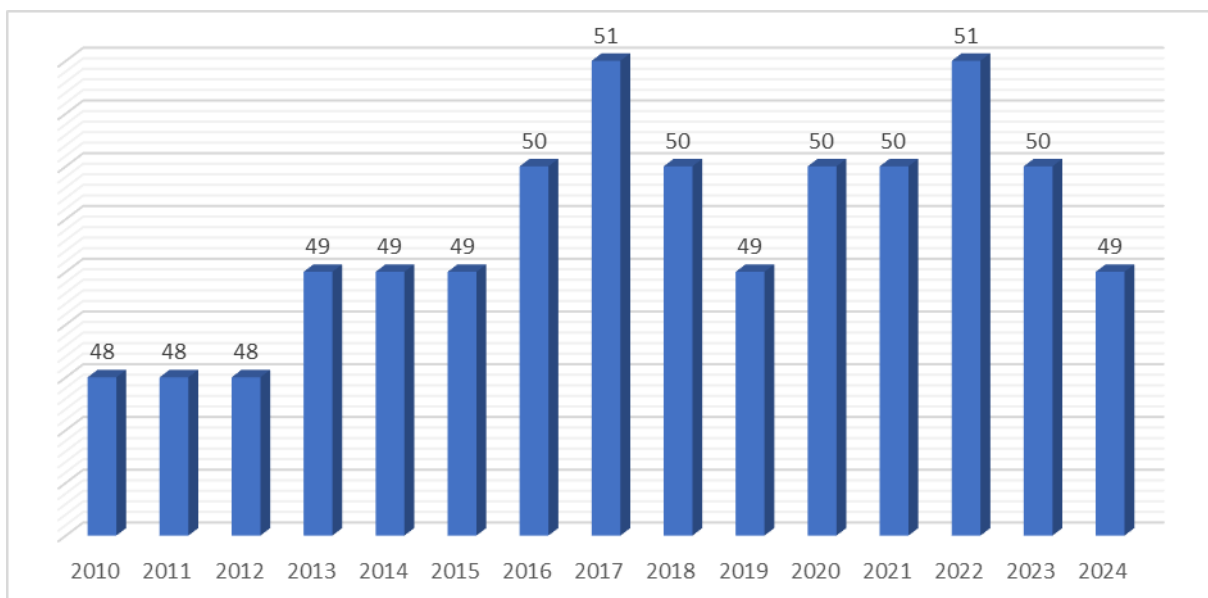
Wykres IV. Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

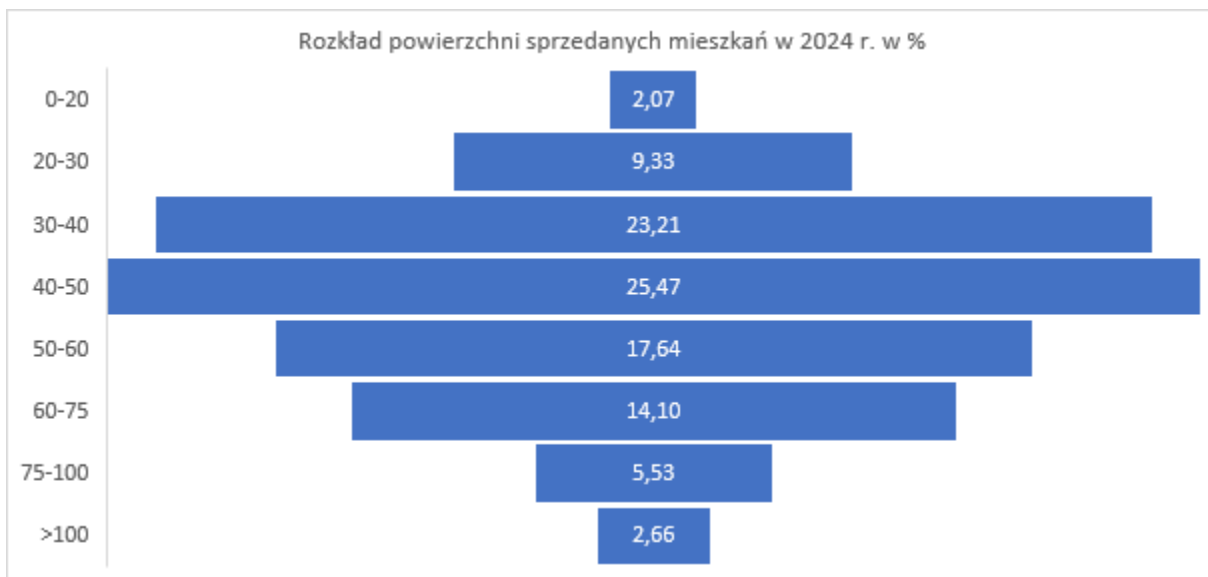
Obszary, które położone są blisko centrum charakteryzują się najwyższymi cenami w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej. Przoduje Stare Miasto oraz Krowodrza i Zwierzyniec z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo ścisłego centrum. Coraz bardziej doceniane są również Dębники i Stare Podgórze – a w szczególności obszary położone w sąsiedztwie rzeki Wisły oraz w rejonie os. Podwawelskiego. Najniższe ceny średnie na obszarze miasta notowane są w Bieżanowie-Prokocimiu i na Wzgórzach Krzesławickich.

Na rynku wtórnym, podobnie jak w poprzednich latach, handlowano głównie małymi mieszkaniami. Łącznie, dla całego miasta, średnia powierzchnia nabywanego na rynku wtórnym lokalu, w 2024 wyniosła 49 m² czyli spadła w stosunku do roku 2023.

Wykres V. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w Krakowie

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W okresie ostatnich 4 lat proporcje są niemal identyczne. Transakcje lokalami o powierzchni powyżej 100 m² stanowiły 2,66% wszystkich transakcji, a sprzedaż lokali poniżej 30 m² to ok. 11,4% całości rynku. Najwięcej sprzedawanych mieszkań jest w przedziale od 40 – 50 m² - to 25% wszystkich transakcji. Niemal 50% sprzedawanych mieszkań zawiera się w przedziale od 30 do 50 m².

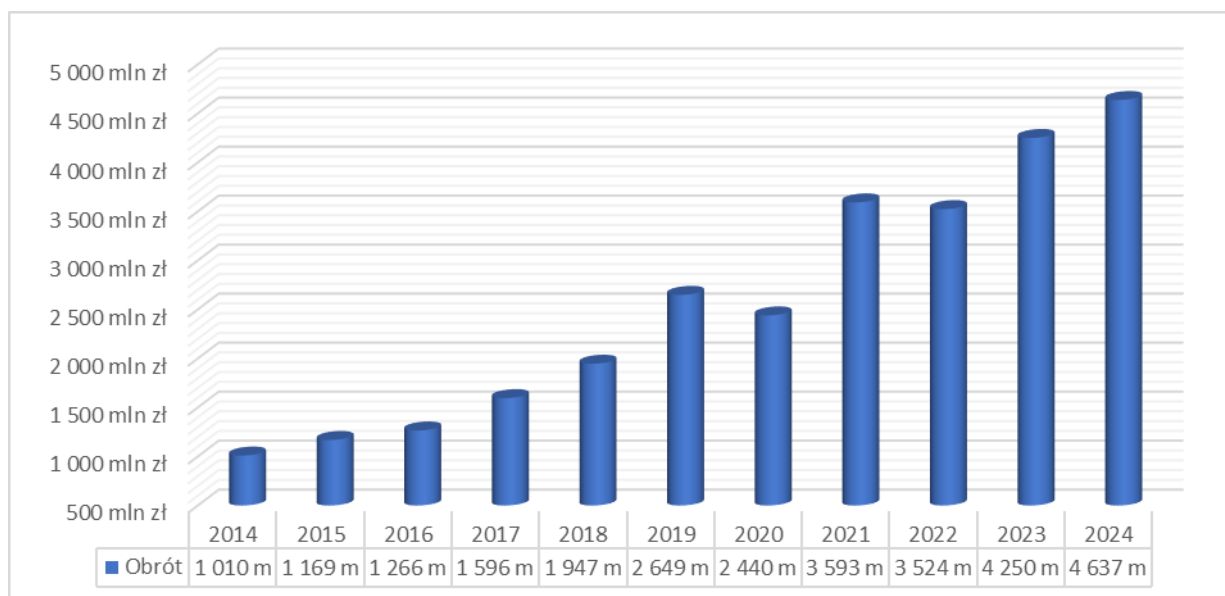
Wykres VI. Rozkład powierzchni mieszkań

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Zwraca uwagę przewaga mieszkań w przedziale 60-75 m² (14,1%) nad mieszkaniami poniżej 30m² (11,4%). Ciekawą obserwacją może być porównanie liczby sprzedanych w Krakowie domów jednorodzinnych do liczby sprzedanych mieszkań o powierzchni ponad 100 m². Ta proporcja układa się 2:1 na korzyść sprzedawanych domów podobnie jak to miało miejsce w 2023 r.

Rok 2024 był rokiem w którym zanotowano rekordowy poziom obrotów, który przekroczył poziom 4,5 mld zł. Wynika to z wyraźnego wzrostu cen mieszkań.

Wykres VII. Obrót na wtórnym rynku mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wnioski

2024 rok był rokiem dalszego wzrostu cen lokali mieszkalnych. Po lekkim odbiciu w 2023 r. jeśli chodzi o liczbę transakcji wynikającym z programu kredyt BK2% nastąpił jej spadek do poziomu z 2022 r. Większe spadki sprzedaży dotyczyły rynku pierwotnego pomimo zwiększonej podaży. Zwiększyła się natomiast akcja kredytowa w stosunku do poprzedniego roku co może wynikać z wykorzystania zasobów własnej gotówki kupujących w poprzednich latach. Problemy rynku pierwotnego to przede wszystkim wzrost kosztów budowy i zmniejszenie dostępnych terenów co powoduje wyhamowanie ilości realizowanych inwestycji a także nie zawsze chętnie widziana korekta zwrotów z inwestycji w trudniejszym okresie. Na rynku wtórnym notowano wzrosty cen i obrotów pomimo spadku ilości transakcji. Największy wzrost cen odnotowano w najtańszej dzielnicy - Nowej Hucie – wystąpił tam efekt kompensacji.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

10.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO.

Wybór rynku lokalnego do analizy:

Rodzaj rynku: lokale jako przedmiot prawa własności o powierzchniach od 30m ² do 50m ² w budynkach zrealizowanych w XXI w.
Obszar rynku: Kraków, dzielnica Podgórze, obręb 69
Okres badania cen: ostatni rok
Wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego: 1 m ² pow. użytkowa lokalu.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych.

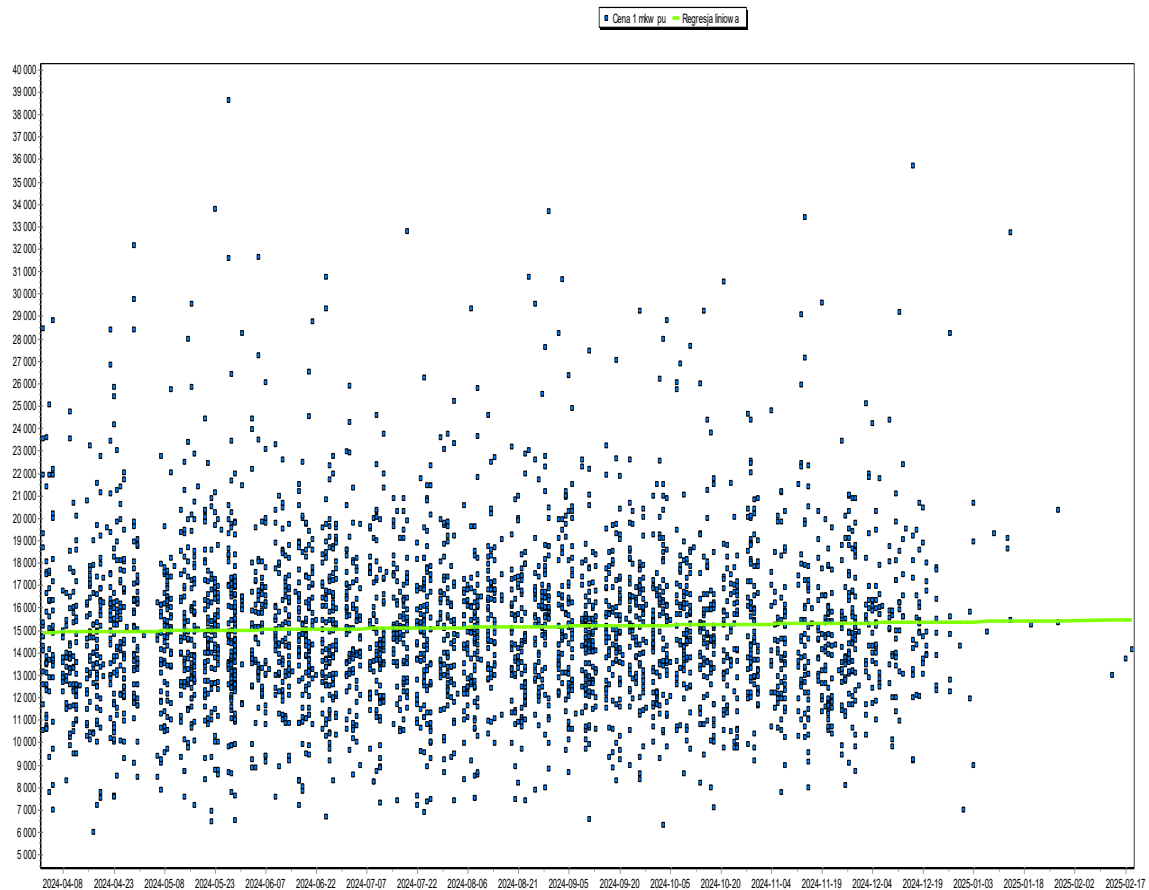
Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

Dokonano również analizy wiarygodności cen, odrzucając ceny nie spełniające definicji „ceny rynkowej” (strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji, zaniżone ceny, itp.). Spośród posiadanej obszernej bazy danych wybrano reprezentatywną próbę transakcji rynkowych

10.2. ANALIZA TRENDU - ZMIANY POZIOMU CEN NA SKUTEK UPŁYWU CZASU

W celu uwzględnienia wpływu czasu, jaki upłynął od daty zawarcia transakcji nieruchomości porównawczych a datą wyceny nieruchomości szacowanej skorygowano ceny transakcyjne o roczny wskaźnik zmiany cen.

Poniżej przedstawiono wykres trendu czasowego cen jednostkowych mieszkań z rynku wtórnego w Krakowie sprzedanych w latach 2024-2025r.



PRÓBKA WYSELEKCJONOWANA: 3.513 transakcje

RODZAJ RYNKU: lokale mieszkalne, rynek wtórny

BADANY OBSZAR: miasto Kraków

OKRES: 04.2024- 04.2025

SZEREGI CZASOWE: niegrupowane

WNIOSEK: ceny jednostkowe mieszkań w analizowanym okresie wzrosły. Trend cenowy na wynosił średnio ok. **+ 5%**.

10.3. ZBIÓR TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH

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

Lp	Data transakcji	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Ulica	Cena	Pu lokalu [m ²]	Cena 1m ²	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena 1m ² pu	Kondygnacja	Nr AN
1	22.11.2024	Podgórze	69	Bartla	575 100 zł	41,40	13 891,30 zł	5%	14110,27	1 piętro	2433/2024
2	11.10.2024	Podgórze	69	Borkowska	608 000 zł	38,49	15 796,31 zł	5%	16135,64	1 piętro	7237/2024
3	10.10.2024	Podgórze	69	Borkowska	520 000 zł	38,05	13 666,23 zł	5%	13961,66	3 piętro	25644/2024
4	16.09.2024	Podgórze	69	Bartla	620 000 zł	41,70	14 868,11 zł	5%	15238,33	parter	1117/2024
5	11.09.2024	Podgórze	69	Bartla	550 000 zł	43,60	12 614,68 zł	5%	12937,44	parter	4907/2024
6	05.09.2024	Podgórze	69	Bartla	670 000 zł	42,76	15 668,85 zł	5%	16082,64	parter	5477/2024
7	10.08.2024	Podgórze	69	Borkowska	520 000 zł	37,99	13 687,81 zł	5%	14098,2	parter	21206/2024
8	18.06.2024	Podgórze	69	Bartla	430 000 zł	35,50	12 112,68 zł	5%	12564,54	3 piętro	2263/2024
9	10.06.2024	Podgórze	69	Borkowska	560 000 zł	37,67	14 865,94 zł	5%	15437,01	parter	10527/2024
10	20.05.2024	Podgórze	69	Borkowska	650 000 zł	47,81	13 595,48 zł	5%	14157,44	3 piętro	1046/2024
11	15.05.2024	Podgórze	69	Borkowska	570 000 zł	36,99	15 409,57 zł	5%	16057,24	1 piętro	8977/2024
12	17.04.2024	Podgórze	69	Bartla	640 000 zł	48,00	13 333,33 zł	5%	13945,83	2 piętro	708/2024
13	02.04.2024	Podgórze	69	Miecznikowa	500 000 zł	33,99	14 710,21 zł	5%	15416,84	parter	7961/2024

Przyjęty zakres poprawek kwotowych:

Cena średnia	14 626,39
Cena max	16 135,64
Cena min	12 564,54

śr(max-min) **14 350**
Cmax-Cmin **3 571**

asymetria **0,98**
Gg **1,103**
Gd **0,859**

10.4. 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 (atributy) 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.	Stan techniczny	Czym lepszy stan techniczny lokalu tym droższa nieruchomość, lokale wymagające znacznych nakładów i modernizacji są tańsze,	20%
2.	Powierzchnia lokalu	Czym większa powierzchnia tym gorzej sprzedawana - musi być dłużej eksponowana na rynku	20%
3.	Lokalizacja	Preferowane położenie blisko przystanków MPK oraz w otoczeniu zieleni i mało intensywnej zabudowy	20%
4.	Położenie w budynku	Preferowane piętro I lub II w budynkach niskich, parter i najwyższe – najtańsze. W budynkach wysokich podobnie parter i najwyższe – najtańsze	20%
5.	Funkcjonalność	Lokale z przydzielonymi komórkami lub tarasami ziemnymi uzyskują wyższe ceny niż bez	20%
Razem			100%

Cecha porównawcza	Wartości, jakie może przyjąć cecha			Waga cechy
lokalizacja	bardzo dobra	przeciętna	słaba	20%
położenie w budynku	I-II piętro	przeciętne	parter, poddasze	20%
stan techniczny	dobry	średni	do odnowienia	20%
Funkcjonalność	bardzo dobra	przeciętna	słaba	20%
wielkość lokalu	mała<37m2	średnia	duża>43m2	20%
				100%

10.6. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i o cenie maksymalnej.

Szczegółowe dane o cechach nieruchomości o cenach $C_{\min}$ i $C_{\max}$ z próby reprezentatywnej przedstawiono w tabeli poniżej.

	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Data transakcji	18.06.2024	11.10.2024
Nr Aktu Notarialnego	2263/2024	7237/2024
1 Stan techniczny	Do częściowego remontu	Lokal w dobrym stanie
2 Powierzchnia użytkowa	35,50m ²	38,49m ²
3 Lokalizacja	Obr. 69 Podgórze, ul. Bartla	Obr. 69 Podgórze, ul. Borkowska
4 Budynek - charakterystyka	Budynek średniej intensywności, 3 piętrowy	Budynek średniej intensywności, 3 piętrowy
5 Piętro	3 piętro	1 piętro
6 Otoczenie	w sąsiedztwie budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie osiedlowej.	W sąsiedztwie budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie osiedlowej.
7 Funkcjonalność	pokój z aneksem kuchennym, łazienka z WC, przedpokój, balkon	pokój, pokój z aneksem kuchennym, łazienka z WC, przedpokój, balkon

10.7. Analiza porównawcza.

Przyjęte wagi oraz zakres poprawek dla poszczególnych cech porównawczych:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników	Ilość ocen cech	Oceny cech
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			U _d	U _{śr}	U _g	U _i	n	1÷n
1	Wielkość lokalu	20%	0,172	0,200	0,221	0,200	3	2
2	Położenie w budynku	20%	0,172	0,200	0,221	0,172	3	1
3	Stan techniczny	20%	0,172	0,200	0,221	0,200	3	2
4	Funkcjonalność	20%	0,172	0,200	0,221	0,221	3	3
5	Lokalizacja	20%	0,172	0,200	0,221	0,221	3	3
	Suma	100%	0,859	1,000	1,103	1,013		

Cena średnia 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu: 14 626 zł/m2

Wartość rynkowa 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu: **14 818 zł/m2**

Wartość lokalu o powierzchni użytkowej: **39,85** wynosi: 590 497 zł

Wartość po zaokrągleniu wynosi: 590 000 zł

11. WNIOSKI I ZESTAWIENIE KOŃCOWE.

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 podobnych.

Podejściem bezpośrednio bazującym na zdarzeniach rynkowych, uwzględniającym główne preferencje kupujących i aktualną sytuację na rynku nieruchomości jest podejście porównawcze. Wartość nieruchomości szacowanej mieści się w przedziale cen uzyskanych za nieruchomości podobne. Dlatego wartość nieruchomości oszacowana w tym podejściu odpowiada jej aktualnej wartości rynkowej i stanowi wynik niniejszego operatu szacunkowego.

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 podobnymi a nieruchomością szacowaną. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości mieści się w przedziale cen rynkowych z uwzględnieniem trendu cenowego występującego na lokalnym rynku nieruchomości.

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr B9/17 w budynku nr 27B,
położonym przy ul. Borkowskiej w Krakowie, wynosi:**

590.000 zł

Słownie: (pięćset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych)

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 19.03.2025 r.