

# OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość komórki lokatorskiej nr 1.57  
w budynku nr 42C przy ul. Wielickiej w Krakowie.

sygn. akt. Km 146/25

**Cel:** określenie wartości udziału wynoszącego 233/27969 cz. 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, 27 października 2025 r.

## Raport z wyceny

**Określenie nieruchomości:**

Udział 233/27969 cz. w nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal niemieszkalny nr G2 położony w budynku nr 42C przy ul. Wielickiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze obręb 29. Zgodnie z podziałem do korzystania z lokalu wyżej wymienionego, przedmiotowy udział stanowi prawo wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej nr 1.57 o powierzchni 2,33 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00492717/9 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie;

Z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności działki nr 123/11 o pow. 36a37m<sup>2</sup>, obj. KW nr KR1P/00188347/0 oraz we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony w 56018 / 718685 częściach.

**Cel wyceny:**

Określenie wartości udziału wynoszącego 233/27969 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 146/25.

**Wartość komórki lokatorskiej nr 1.57 stanowiącej udział wynoszący 233/27969 części w nieruchomości lokalowej objętej Księgą Wieczystą KR1P/00492717/9 stanowiącej lokal niemieszkalny nr G2 w budynku nr 42C przy ul. Wielickiej w Krakowie, wynosi:**

**12.000 zł**

*słownie: (dwanaście tysięcy złotych)*

**Data określenia wartości: 27.10.2025 r.**

**Data sporządzenia operatu: 27.10.2025 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.....	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 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 niemieszkalny nr G2 o pow. 560,18 m<sup>2</sup> będący garażem wielostanowiskowym.

Lokal G2 znajduje się w budynku nr 42C przy ul. Wielickiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze obręb 29.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00492717/9 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.

## **2. ZAKRES OPRACOWANIA.**

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- komórkę lokatorską nr 1.57 stanowiąca udział wynoszący 233/27969 części w prawie własności lokalu niemieszkalnego nr G2 w budynku nr 42C przy ul. Wielickiej w Krakowie 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 233/27969 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 146/25.

## **4. PODSTAWA OPRACOWANIA.**

### **4.1. PODSTAWA FORMALNA.**

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber - Kielkowicz (sygn. akt. Km 146/25) z dnia 11.08.2025 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 09.10.2025 r.
2. Dokumentacja fotograficzna budynku i wnętrza lokalu.
3. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00492717/9 i KR1P/00188347/0
4. Akt notarialny Rep. A nr 1051/2018

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 msip.um.krakow.pl/
7. Mapa ze strony internetowej maps.google.com/
8. Mapa ze strony internetowej mapy.geoportal.gov.pl
9. Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej.

## 5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

Data sporządzenia wyceny:	27.10.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	27.10.2025 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	09.10.2025 r.
Data dokonania oględzin:	09.10.2025 r.
Data stanu prawnego przedmiotu wyceny:	24.10.2025 r.

## 6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

### 6.1 Stan prawny wg Księgi Wieczystej

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa objęta jest KW Nr KR1P/00492717/9 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Krakowie – Podgórze ul. Przy Rondzie 7:

#### 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 42C G2
Przeznaczenie lokalu	LOKAL NIEMIESZKALNY		
Opis lokalu ( <i>rodzaj izby - liczba</i> )	GARAŻ WIELOSTANOWISKOWY - 1		
Kondygnacja	-1,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej ( <i>nieruchomość, z której wyodrębniono lokal</i> )	Lp. 1.	KR1P / 00188347 / 0	
Odrębność ( <i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i> )	TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	560,1800 M2		

#### Dział I-SP: „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”

##### Między wieloma innymi:

Lp. 24.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	30	233 /27969 ---
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i> )	<b>ZANONIMIZOWANO</b>		

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

Między wieloma innymi:

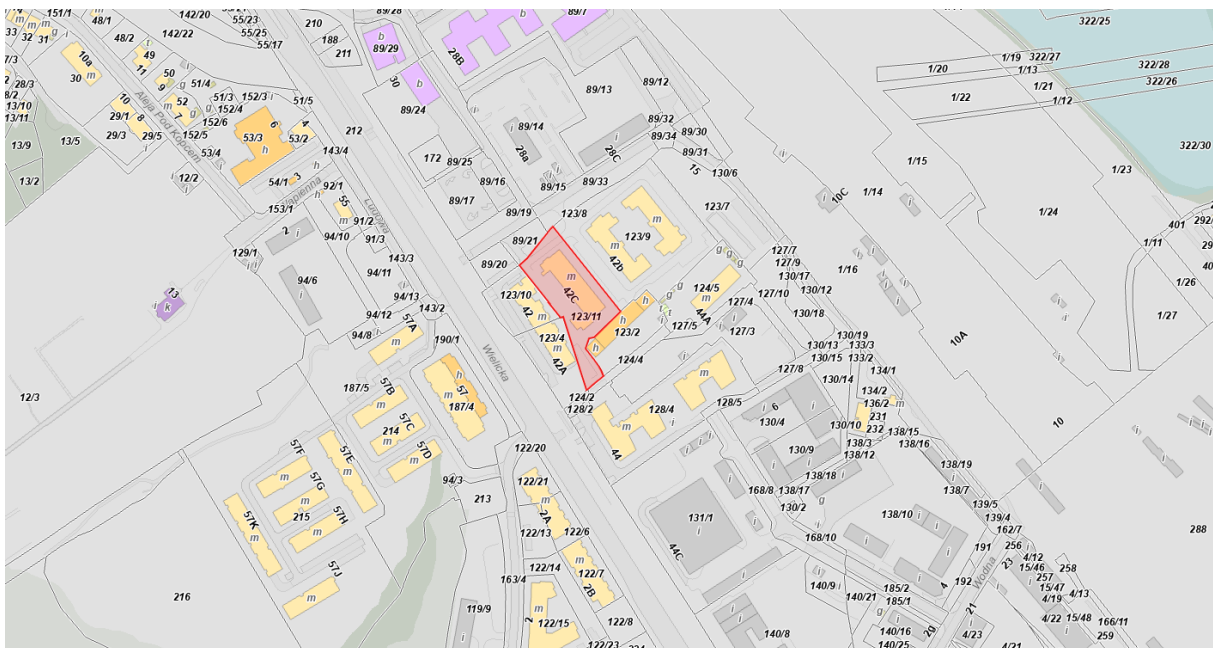
Numer wpisu	22	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	ZANONIMIZOWANO JEST UPRAWNIŃONA DO KORZYSTANIA NA ZASADZIE WYŁĄCZNOŚCI Z KOMÓRKI LOKATORSKIEJ NR 1.57 O POWIERZCHNI 2,33 M2	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W RUBRYKACH: 3.4.1.2 I 3.4.5.1- 3.4.5.7 UJAWNIONO NOWEGO UPRAWNIENIEGO
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ZANONIMIZOWANO
Lp. 42.	---	
Numer wpisu	43	
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA LUB OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ ZANONIMIZOWANO SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI DŁUŻNICZKI ZANONIMIZOWANO I ZANONIMIZOWANO	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 30	
Lp. 43.	---	
Numer wpisu	44	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 146/25 PROWADZONEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA - PODGÓRZA - NA RZECZ:	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 30	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	ZANONIMIZOWANO

## Dział IV: HIPOTEKI:

Brak wpisów.

**6.2. Stan wg ewidencji gruntów**

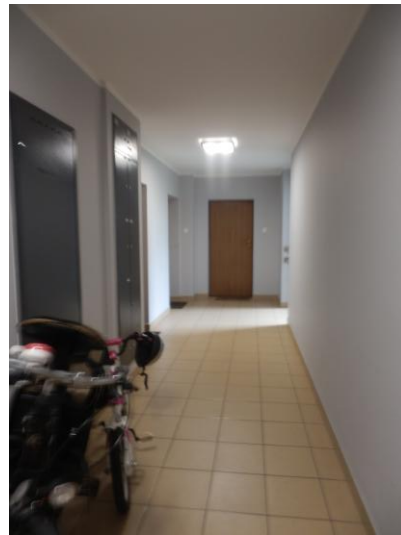
Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 42C przy ul. Wielickiej, obręb 29, jedn. ewid. Podgórze posadowiony jest na działce ewidencyjnej o numerze: 123/11 o pow. 36a37m<sup>2</sup>.



## **7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.**

### **7.1. Budynek mieszkalny**

Budynek nr 42C przy ul. Wielickiej to budynek mieszkalny wielorodzinny, o 7 kondygnacjach mieszkalnych i jednej garażowej, wzniesiony w 2017 roku. Klatka schodowa wyłożona gresem.



#### **Sąsiedztwo i otoczenie:**

- W bezpośrednim sąsiedztwie współczesna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, budynki biurowe, hale magazynowo - usługowe, ulica Wielicka, tereny kolejowe.

#### **Dojazd i dostęp:**

- dojazd i dojście do budynku wewnętrznym układem drogowym od ul. Wielickiej.
- najbliższe przystanki komunikacji miejskiej znajdują się przy ul. Wielickiej – w promieniu ok. 200 metrów od szacowanej nieruchomości.

### **7.2. Lokal niemieszkalny**

**Usytuowanie:** Lokal usytuowany w kondygnacji -1 budynku mieszkalnego. Lokal G2 o pow. 560,18 m<sup>2</sup> stanowiący garaż wielostanowiskowy.

W zakresie wyceny jest udział wynoszący 233/27969 części w prawie własności lokalu.

Zgodnie z podziałem do korzystania z lokalu wyżej wymieniony udział stanowi prawo wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej nr 1.57 o powierzchni 2,33 m<sup>2</sup>.

**Wykończenie:** posadzka kostka betonowa, ściany i sufit nieotynkowane, drzwi pełne. Komórka nr 1.57 wyposażona jest w instalację elektryczną stanowiącą jej oświetlenie.

### **DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**



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

### **8.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY Z UZASADNIENIEM.**

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej zastosowano podejście porównawcze - zgodnie z Rozporządzeniem 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.

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 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:** Lata 2024 - 2025  
**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 brak wzrostu średnich cen. Rynek nieruchomości jest rynkiem „naczyń połączonych”, ogólne trendy przenoszą się (w większym lub mniejszym stopniu) na wszystkie jego segmenty. Stąd można odpowiedzialnie wnioskować, że ogólne trendy na rynku nieruchomości lokalowych, bez względu na segment rynku, są stabilne. Dlatego nie przyjęcie poprawki z uwagi na upływ czasu odzwierciedla w odpowiednim stopniu ogólne tendencje panujące obecnie na rynku nieruchomości.

### **10.3. DOBÓR PRÓBKİ REPREZENTATYWNEJ.**

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

Data transakcji	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Ulica	Cena komórki	powierzchnia w m2	Cena za 1m2	Numer AN
08.09.2025	Podgórze	63	Tuchowska	10 000 zł	1,81	5 524,86 zł	5170/25
21.08.2025	Podgórze	16	Na Zakolu Wisły	10 000 zł	2,58	3 875,97 zł	12142/25
12.08.2025	Podgórze	30	Rydłówka	5 000 zł	1,61	3 105,59 zł	4979/25
24.07.2025	Podgórze	63	Tuchowska	10 000 zł	1,76	5 681,82 zł	1995/25
06.06.2025	Podgórze	55	Republiki Korczakowskiej	10 000 zł	2,16	4 629,63 zł	6604/25
30.05.2025	Podgórze	63	Bojki	6 000 zł	1,31	4 580,15 zł	1173/25
23.05.2025	Podgórze	20	Mały Płaszów	15 000 zł	2,32	6 465,52 zł	1476/25
15.05.2025	Podgórze	29	Wielicka	10 000 zł	2,71	3 690,04 zł	2876/25
01.04.2025	Podgórze	63	Turniejowa	18 000 zł	4,75	3 789,47 zł	1734/25
12.03.2025	Podgórze	29	Wielicka	19 000 zł	3,37	5 637,98 zł	1794/24
17.01.2025	Podgórze	63	Turniejowa	7 000 zł	2,75	2 545,45 zł	410/25
30.10.2024	Podgórze	47	Fredry	10 000 zł	4,10	2 439,02 zł	1711/24
27.09.2024	Podgórze	51	Stoigniewa	12 000 zł	2,78	4 316,55 zł	6818/24
02.09.2024	Podgórze	50	Polonijna	10 000 zł	2,69	3 717,47 zł	4334/24
22.08.2024	Podgórze	63	Tuchowska	15 000 zł	2,53	5 928,85 zł	3269/24
16.08.2024	Podgórze	34	Szuwarowa	15 000 zł	3,40	4 411,76 zł	2970/24
07.08.2024	Podgórze	19	Przewóz	20 000 zł	2,90	6 896,55 zł	2150/24
12.07.2024	Podgórze	63	Turniejowa	15 000 zł	2,32	6 465,52 zł	5212/24
11.07.2024	Podgórze	63	Kordiana	13 300 zł	4,21	3 159,14 zł	1770/24
05.07.2024	Podgórze	69	Bartla	10 000 zł	4,50	2 222,22 zł	3644/24
24.06.2024	Podgórze	63	Turniejowa	10 000 zł	2,49	4 016,06 zł	7812/24
22.05.2024	Podgórze	55	Republiki Korczakowskiej	10 000 zł	1,97	5 076,14 zł	9450/24
30.04.2024	Podgórze	48	Storczykowa	5 000 zł	1,46	3 424,66 zł	11078/24
23.02.2024	Podgórze	34	Szuwarowa	20 000 zł	4,80	4 166,67 zł	842/24
23.02.2024	Podgórze	43	Zdunów	3 200 zł	1,57	2 038,22 zł	3419/24
15.02.2024	Podgórze	31	Lipińskiego	20 000 zł	3,03	6 600,66 zł	824/24
07.02.2024	Podgórze	43	Obozowa	15 000 zł	2,82	5 319,15 zł	609/24
16.01.2024	Podgórze	29	Wielicka	9 500 zł	3,58	2 653,63 zł	132/24
04.01.2024	Podgórze	57	Mała Góra	10 000 zł	2,20	4 545,45 zł	149/24

**Przyjęty zakres poprawek kwotowych:**

<b>Cena średnia</b>	<b>4 376,70</b>
<b>Cena max</b>	<b>6 896,55</b>
<b>Cena min</b>	<b>2 038,22</b>

śr(max-min)	<b>4 467</b>	asymetria	<b>1,02</b>
Cmax-Cmin	<b>4 858</b>	Gg	<b>1,576</b>
		Gd	<b>0,466</b>

### **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.

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.

Lp.	Atrybut (cecha rynkowa)	Analiza wagi cechy rynkowej:	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe (waga cechy)
1.	Lokalizacja i otoczenie	im bliżej centrum tym nieruchomości droższe, najtańsze położone na obrzeżach dzielnicy.	30%
2.	Powierzchnia komórki lokatorskiej	ceny jednostkowe spadają wraz ze wzrostem powierzchni komórki	30%
3.	Charakterystyka budynku	tańsze w budynkach niskich, droższe w budynkach wielokondygnacyjnych.	20%
4.	Położenie w budynku	komórki położone na kondygnacjach naziemnych są droższe od komórek położonych pod ziemią	20%
<b>Razem</b>			<b>100%</b>

Cecha porównawcza	Wartości, jakie może przyjąć cecha			Waga cechy
<b>lokalizacja</b>	bardzo dobra	przeciętna	słaba	30%
<b>położenie w budynku</b>	nadziemne	////	podziemne	20%
<b>rodzaj budynku</b>	wysoki	////	niski	20%
<b>wielkość lokalu</b>	do 2m2	od 2 do 4m2	od 4 do 5m2	30%
				<b>100%</b>

### 10.5. ANALIZA PORÓWNAWCZA.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników	Ilość ocen cech	Oceny cech
			4	5	6			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			Ud	Uśr	Ug	Ui	n	1÷n
1	Wielkość lokalu	30%	0,140	0,300	0,473	0,300	3	2
2	Rodzaj budynku	20%	0,093	0,200	0,315	0,315	2	2
3	Lokalizacja	30%	0,140	0,300	0,473	0,473	3	3
4	Położenie w budynku	20%	0,093	0,200	0,315	0,093	2	1
	Suma	100%	0,466	1,000	1,576	1,181		

Cena średnia 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu: 4 377 zł/m2

Wartość rynkowa 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu: 5 169 zł/m2

Wartość lokalu o powierzchni użytkowej: **2,33** wynosi: 12 044 zł

**Wartość po zaokrągleniu wynosi: 12 000 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.

Podjęciem 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 komórki lokatorskiej nr 1.57 stanowiącej udział  
wynoszący 233/27969 części w nieruchomości lokalowej  
objętej Księgą Wieczystą KR1P/00492717/9 stanowiącej  
lokal niemieszkalny nr G2 w budynku nr 42C przy  
ul. Wielickiej w Krakowie, wynosi:**

**12.000 zł**

*słownie: (dwanaście tysięcy złotych)*

*Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 27 10 2025 r.*