

# OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość udziału wynoszącego 3/4 części  
w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu  
mieszkalnego nr 27 w budynku nr 6,  
przy ul. Słomianej w Krakowie

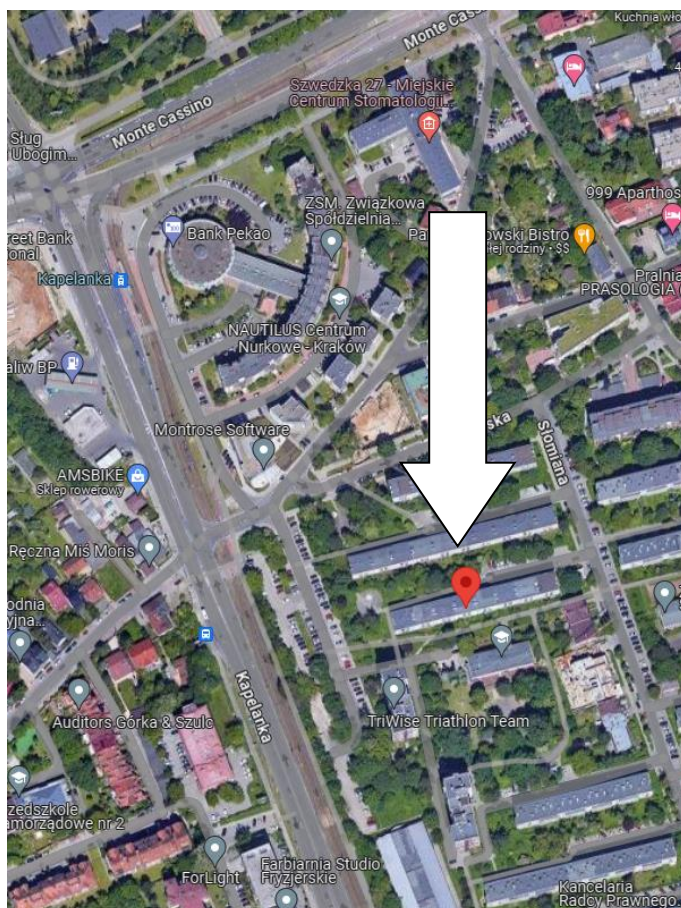
## sygn. akt Km 957/16

**Cel:** Określenie wartości 3/4 cz. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze, p. Ewę Czuber - Kielkowniczą.

**Budynek**



**Lokalizacja**



**Autor operatu:**

**Kraków, 25 listopada 2023 r.**

# Raport z wyceny

**Określenie nieruchomości:**

Lokal nr 27 w budynku nr 6 przy ul. Słomianej w Krakowie, obręb 11 jednostka ewidencyjna Podgórze. Lokal mieszkalny położony na 3 piętrze (4 kondygnacja) w budynku wielorodzinnym, składający się z: trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i WC. Łączna pow. użytkowa lokalu **45,40m<sup>2</sup>**.

Właściciel lokalu użytkuje także piwnicę o pow. ok. **4,5 m<sup>2</sup>**

Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00433036/0.

**Cel wyceny:**

Określenie wartości udziału wynoszącego 3/4 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego, prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewę Czuber - Kielkowicz. (sygn. akt Km 957/16).

**Wartość udziału wynoszącego 3/4 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 27 w budynku mieszkalnym nr 6, położonym przy ul. Słomianej w Krakowie, wynosi:**

**449 000 zł**

*słownie: (czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy złotych)*

**Data określenia wartości:**

**25.11.2023 r.**

**Data sporządzenia operatu:**

**25.11.2023 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.....	4
7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY .....	6
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	10
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI. ....	11
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	15
11. ZESTAWIENIE KOŃCOWE.....	19

## **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 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 27 w budynku nr 6, położonym w Krakowie przy ul. Słomianej, w obrębie 11 jednostka ewidencyjna Podgórze. Dla przedmiotowego lokalu została założona księga Wieczysta nr **KR1P/00433036/0**.

## **2. ZAKRES OPRACOWANIA.**

Zakres wyceny obejmuje:

- Udział wynoszący 3/4 część w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 27 w budynku nr 6, położonym w Krakowie, przy ul. Słomianej. Lokal znajduje się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej PODWAWELSKA.

wg stanu na dzień oględzin

## **3. CEL OPRACOWANIA**

Określenie wartości udziału wynoszącego 3/4 część w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego - dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze, p. Ewę Czuber - Kielkowicz.

## **4. PODSTAWY OPRACOWANIA.**

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

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze, p. Ewy Czuber – Kielkowicz (sygn. akt. KM 957/16) z dnia 21.09.2023 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. Rozporządzenie Ministra sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
6. 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 06.11.2023 r.
2. Dokumentacja fotograficzna budynku i wnętrza lokalu.
3. Badanie Księgi Wieczystej lokalu mieszkalnego
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 maps.google.com
6. Mapa ze strony internetowej msip.um.krakow.pl
7. Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej.

## **5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.**

- |   |               |
|---|---------------|
| 1.Data sporządzenia wyceny:                                       | 25.11.2023 r. |
| 2.Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:             | 25.11.2023 r. |
| 3.Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 06.11.2023 r. |
| 4.Data dokonania oględzin:  | 06.11.2023 r. |
| 5.Data stanu prawnego przedmiotu wyceny:                          | 20.11.2023 r. |

## 6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą Nr KR1P/00433036/0

Typ księgi: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### Dział I: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI“

Lokal			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	<b>SŁOMIANA 6 27</b>
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, WC - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1		
Kondygnacja	4,0		
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej, numer obrębu ewidencyjnego, numer działki ewidencyjnej)	Lp. 1.	KR1P / 00380102/ 7	
	Lp. 2.	11, 129/26	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	<b>45,4000 M2</b>		

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

Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		
Rodzaj prawa	<b>PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIOWYM SPÓŁDZIELCZYM PRAWEM DO LOKALU MIESZKALNEGO</b>		
<b>Opis spółdzielni mieszkaniowej</b>			
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	<b>SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA PODWAWELSKA</b>		
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	KRAKÓW		

### Dział II: „WŁASNOŚĆ“

#### Uprawnieni

Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	3 /4	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	<b>MAREK PLOCH, ZYGMUNT, KAZIMIERA, 45080801297</b>			
Lp. 2.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /4	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	<b>DEBORA DARIA PLOCH, DARIUSZ, MAGDALENA, 99102808788</b>			

### Dział III: „PRAWA ROSZCZENIA I OGRANICZENIA“

Lp. 1.	---		
Numer wpisu	5		
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 957/16 Z WNIOSKU WIERZycIELA NEW ESTATE INVESTMENTS SP . ZO.O. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI PLOCH MAREK, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE Z DNIA 09.05.2016, SYGN. AKT IX GNC 545/16		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 1 W WYS. 3/4 CZĘŚCI		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	<b>NEW ESTATE INVESTMENTS SP . ZO.O., SKOCZÓW, 368490186, 0000699086</b>	

**Dział IV: „HIPOTEKI”**

Lp. 1.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	1	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ	
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 12,75	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 SPŁATA KREDYTU, ODSTEK I INNYCH KOSZTÓW
Termin zapłaty	2010-11-12	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY NAZWY WIERZYCIELA W POLU 4.4.4.1 NAZWA
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	NEW ESTATE INVESTMENTS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SKOCZÓW, 368490186, 0000699086

**7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY****7.1. Opis ogólny.**

**Lokalizacja:** Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 27 położony jest na 3 piętrze w budynku wielomieszkaniowym nr 6 przy ul. Słomianej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 11.

**Dojazd i dostęp:**

- dojdzie i dojazd do budynku w którym znajduje przedmiotowy lokal mieszkalny bezpośrednio od ulicy Słomianej. Niewielki parking przed budynkiem.
- Przystanek komunikacji miejskiej przy ul. Kapelanka w odległości ok 250 m.

## **7.2. Budynek mieszkalny**

Wielomieszkaniowy budynek mieszkalny, 4-piętrowy. Elewacja z ociepleniem wykończona tynkiem akrylowym. Klatka schodowa żelbetowa malowana farbą emulsyjną z tynkami mozaikowymi, schody żelbetowe, dwubiegowe, powrotne, wykończone lastriko.

Budynek położony jest w sąsiedztwie innych bloków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie osiedlowej.



## **7.3. Przedmiotowy lokal mieszkalny**

**Usytuowanie lokalu:** lokal mieszkalny na 3 piętrze (4 kondygnacji) w budynku wielomieszkaniowym 5-cio kondygnacyjnym.

**Program użytkowy lokalu:** mieszkanie o pow. użytkowej **45,40m<sup>2</sup>** składa się z:

- trzech pokoi
- przedpokoju
- kuchni
- łazienki
- WC

**Przynależności:** właściciel lokalu użytkuje piwnicę o pow. 4,5 m<sup>2</sup> znajdującą się na najniższej kondygnacji budynku.

**Układ funkcjonalny:** rozkładowy.

**Media:** lokal wyposażony we wszystkie media, ogrzewanie za pomocą grzejników członowych, c.o. z miejskiej sieci ciepłowniczej MPEC, ciepła woda użytkowa z piecyka gazowego z otwartą komorą spalania zainstalowanego w łazience.

### **Wykończenie:**

**przedpokój:** posadzka gress, ściany wykończone i sufit malowane farbą emulsyjną. Drzwi wejściowe do lokalu antywłamaniowe.

**kuchnia:** posadzka linoleum, ściany malowane farbą emulsyjną, częściowo tapetowane, sufit malowany farbą emulsyjną, okno drewniane skrzynkowe, grzejnik członowy. W pomieszczeniu zainstalowane: kuchenka gazowa z piekarnikiem i zlewozmywak. Drzwi płytowe szklone.

**łazienka:** posadzka gress, ściany wyflizowane, sufit malowany. W pomieszczeniu zainstalowane: zabudowana wanna i piecyk gazowy z otwartą komorą spalania. Drzwi płytowe z przeszkleniem.

**WC:** posadzka terakota, ściany wykończone boazerią drewnianą. W pomieszczeniu zainstalowana, wolnostojąca muszla ustępowa ze spłuczką ciśnieniową. Drzwi płytowe pełne.

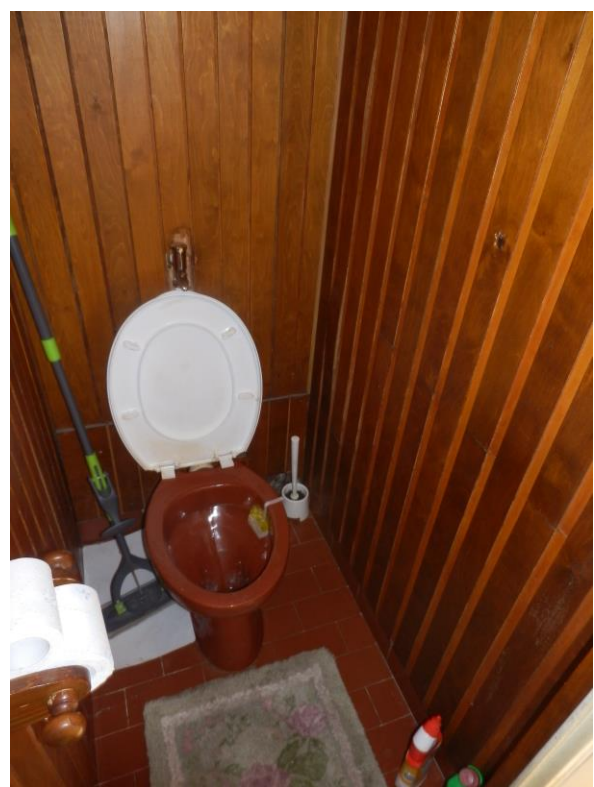
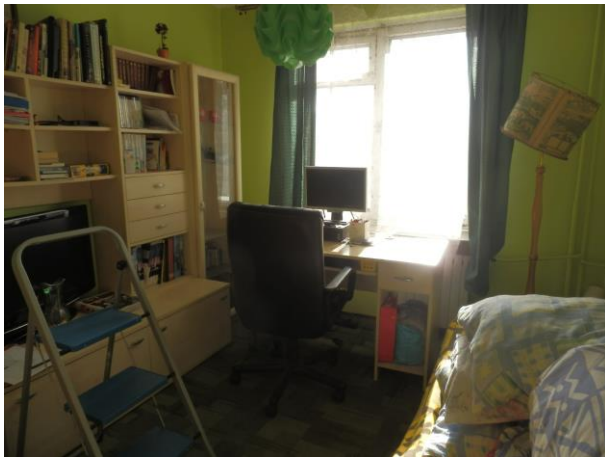
**Pokój1:** posadzka wykładzina dywanowa, ściany tapetowane, sufit malowany farbą emulsyjną, okno balkonowe PVC, wyjście na balkon wykończony gresem z balustradą stalową. Drzwi płytowe szklone.

**Pokój2:** posadzka wykładzina dywanowa, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną, okno drewniane skrzynkowe, grzejnik członowy. Drzwi płytowe szklone.

**Pokój3:** posadzka wykładzina dywanowa, ściany tapetowane, częściowo malowane farbą emulsyjną, sufit malowany farbą emulsyjną, okno drewniane skrzynkowe, grzejnik członowy. Drzwi płytowe szklone.

**Stan techniczny:** Lokal w średnim stanie technicznym.

### FOTOGRAFIE OBIEKTU WYCENY NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ







Piwnica:



## **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.

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.

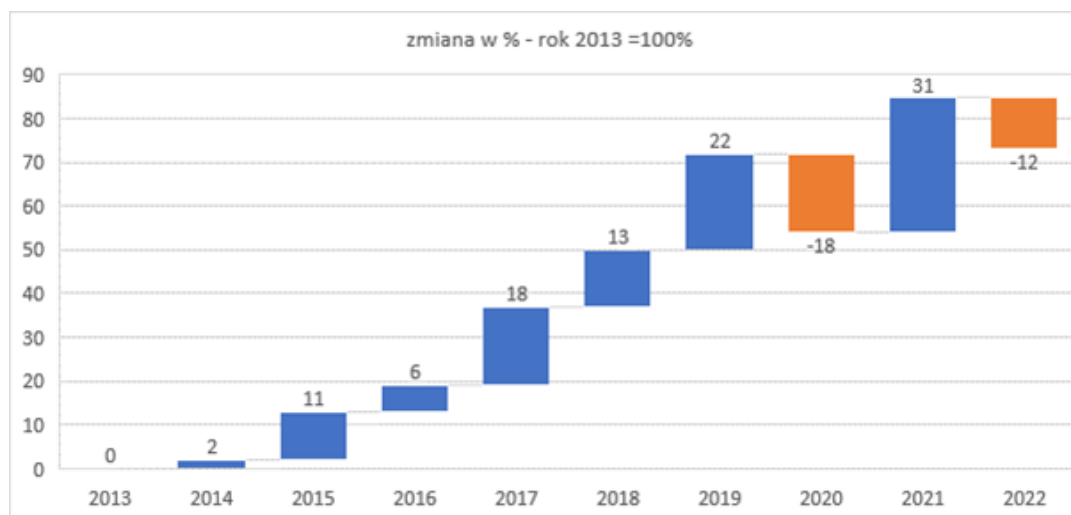
**Wartość Rynkowa** zgodnie z definicją zawartą w art. 151 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami:  
**Art. 151. 1.** Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, 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.**

Rok 2022 to rok dalszych ograniczeń pandemicznych i rok wybuchu wojny u naszego sąsiada, w którym doszedł kolejny negatywny czynnik, gwałtownie rosnącej inflacji. Rynek nieruchomości zdążył odbić się w 2021r po przejściach z COVID-em, w efekcie czego ilość transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w Krakowie wzrosła w stosunku do poprzedniego roku, w którym lockdown znacznie ograniczał aktywność nabywców. Wzrost pocovidowy w odniesieniu do 2020r. wyniósł aż 31% mimo wyraźnie rosnących cen, które z reguły są czynnikiem zmniejszającym ilości 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 ilości transakcji w 2022r.

Od początku roku 2022 obserwowano nie tylko systematyczny spadek wolumenu kredytów, oraz spadek liczby i wartości portfela czynnych umów kredytowych. Liczba udzielonych kredytów spadła w stosunku do 2021r ponad 50%.

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



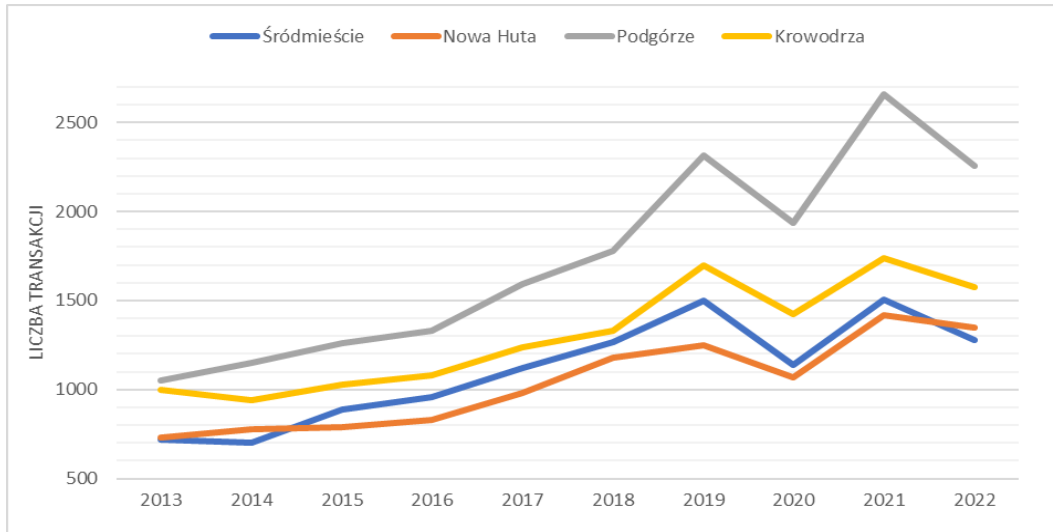
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

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 8%. 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.

Jak co roku najwięcej mieszkań na krakowskim rynku wtórnym sprzedanych zostało w największej obszarowo jednostce ewidencyjnej – Podgórze. Kolejne miejsca zajęły Krowodrza, Nowa Huta i Śródmieście. Z uwagi na duże zainteresowanie tanimi lokalami, co było efektem silnie rosnących cen oraz pojawienie się kupujących głównie tanie mieszkania obywateli Ukrainy ilość

transakcji w Nowej Hucie była wyższa niż w Śródmieściu. Dodatkowo należy wspomnieć, że efektywna powierzchnia zabudowy wielorodzinnej w Nowej Hucie i Krowodrzy jest porównywalna. To odpowiednio 36 i 43 km<sup>2</sup> (powierzchnie z wyłączonymi obszarami, lasów, zabudowy jednorodzinnej i przemysłowej). Dla porównania efektywna powierzchnia zabudowy wielomieszkaniowej Podgórze wynosi niemal 80 km<sup>2</sup>.

### Wykres II. Wolumen transakcji na wtórnym rynku mieszkań

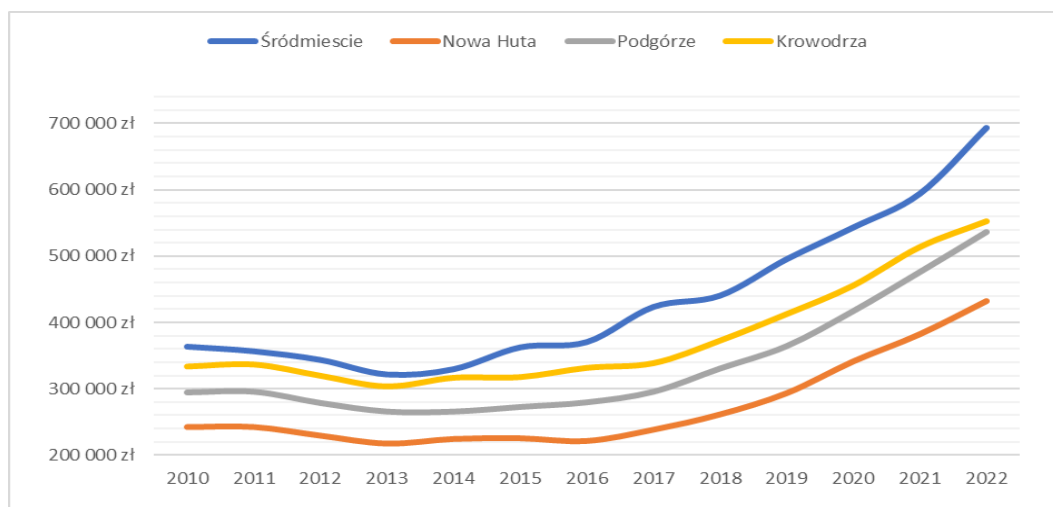


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Średnie ceny sprzedaży mieszkań były rekordy w 2022r 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 i rozwarstwienia cenowego pomiędzy rynkiem pierwotnym a wtórnym, które jeszcze do niedawna były zbliżone cenowo. W następstwie tego ceny ruszyły w górę również na rynku wtórnym, jako że obydwa rynki stanowią system naczyń połączonych i oddziałują na siebie wzajemnie.

Warto zaznaczyć, że w 2022 roku średnia cena mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie przekroczyła poziom 550 tys. zł czyli wzrosła 12% r/r

### Wykres III. Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

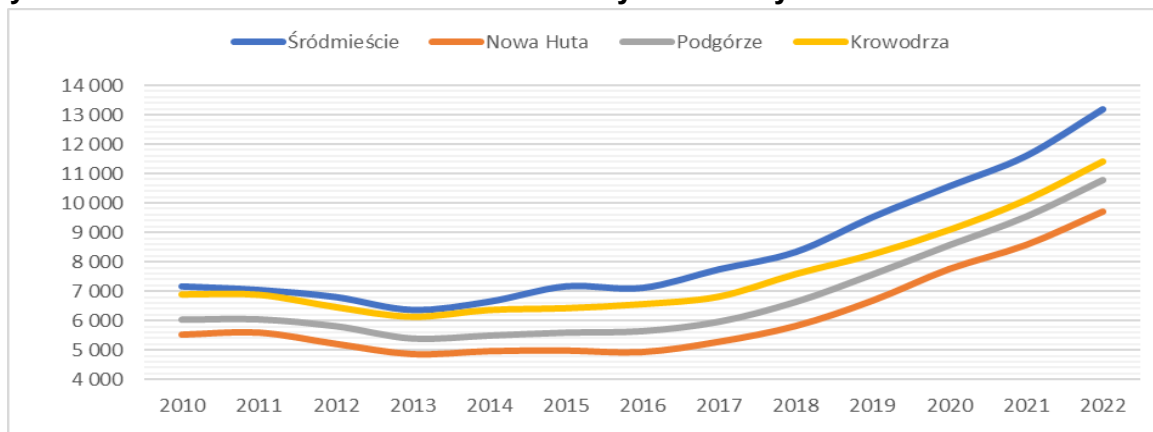
Atrakcyjność poszczególnych obszarów Krakowa można ocenić po średnich cenach lokali mieszkalnych – najwyższe ceny notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy. Rozrzut wzrostów cen w poszczególnych dzielnicach wynosił poniżej 1% czyli najmniej w okresie ostatnich 5 lat. Można więc przyjąć, że średnie ceny mieszkań w każdej dzielnicy rosły równomiernie. Odstające wzrosty

notowane były ostatnio w 2018 r (Krowodrza o 6% mniej niż pozostałe) i w 2019 r. (Nowa Huta o 4% więcej niż w pozostałych).

W ostatnim roku to w Śródmieściu zarówno średnia cena jednostkowa jak i przeciętna powierzchnia sprzedanego mieszkania były najwyższe. Ma to oczywiście uwarunkowania w rodzaju zasobu dominującego w tej dzielnicy.

Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie w 2022 roku wzrosła ponad 12% w stosunku do roku poprzedniego, zbliżając się do 11,2 tys. zł/m<sup>2</sup>. Dynamika wzrostu jest podobna od 2018 r. gdy zanotowano jej wzrost na poziomie 10% i w 2 kolejnych latach powyżej 12% przy spadku dynamiki w 2021 r do niespełna 11%.

#### Wykres IV. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym



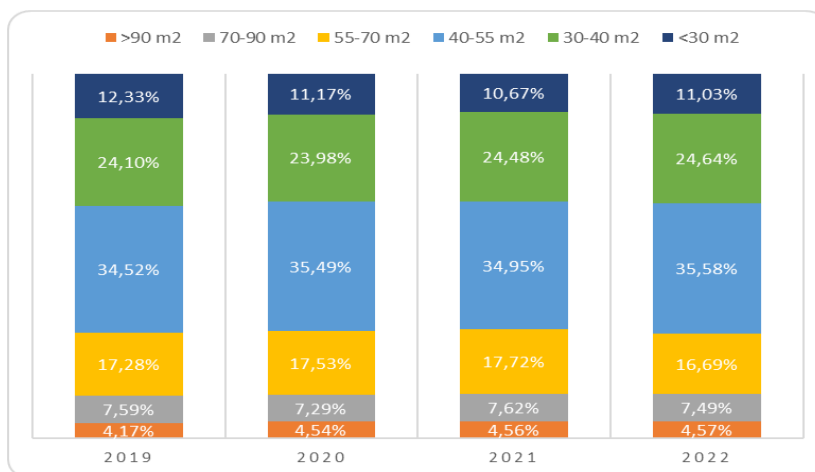
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Dzielnice, które położone są blisko centrum charakteryzują się najwyższymi cenami w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Przeważają Stare Miasto oraz Krowodrza i Zwierzyniec z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo ścisłego centrum. Coraz bardziej doceniane są również Dębniki 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 2022 wyniosła 49 m<sup>2</sup> czyli podobnie jak w 2019 r. i o 1m<sup>2</sup> mniej niż w latach 2020-2021.

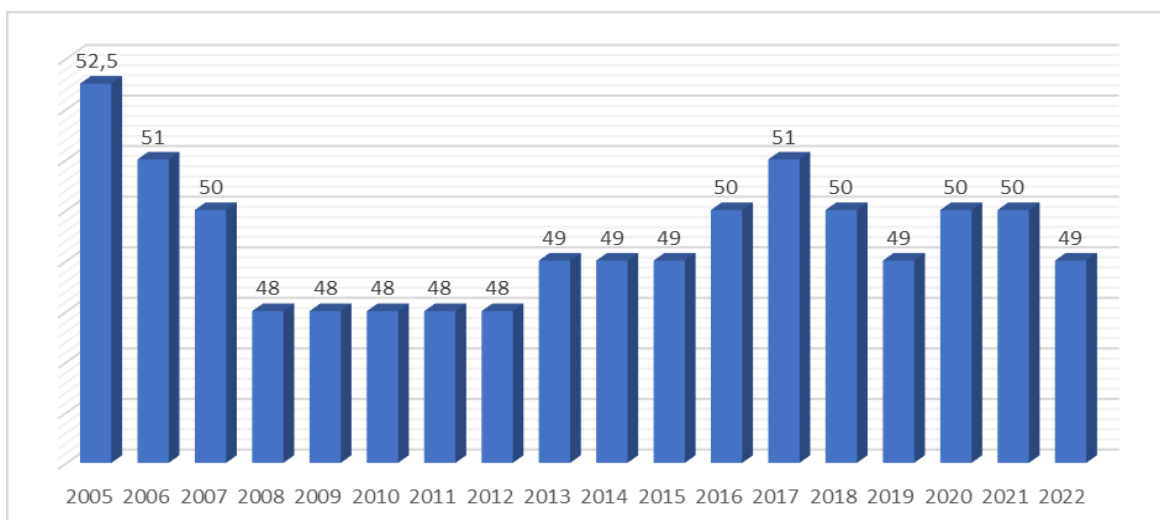
Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W okresie ostatnich 4 lat proporcje są niemal identyczne. Transakcje lokalami o powierzchni powyżej 90 m<sup>2</sup> stanowiły ponad niespełna 5% wszystkich transakcji, a sprzedaż lokali poniżej 30 m<sup>2</sup> to ok. 11% całości rynku. Najwięcej jest mieszkań w przedziale od 40 – 55 m<sup>2</sup> to 35,58 % wszystkich transakcji. Ponad 60% sprzedawanych mieszkań zawiera się w przedziale od 30 do 55 m<sup>2</sup>.

#### Wykres V. Rozkład powierzchni mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

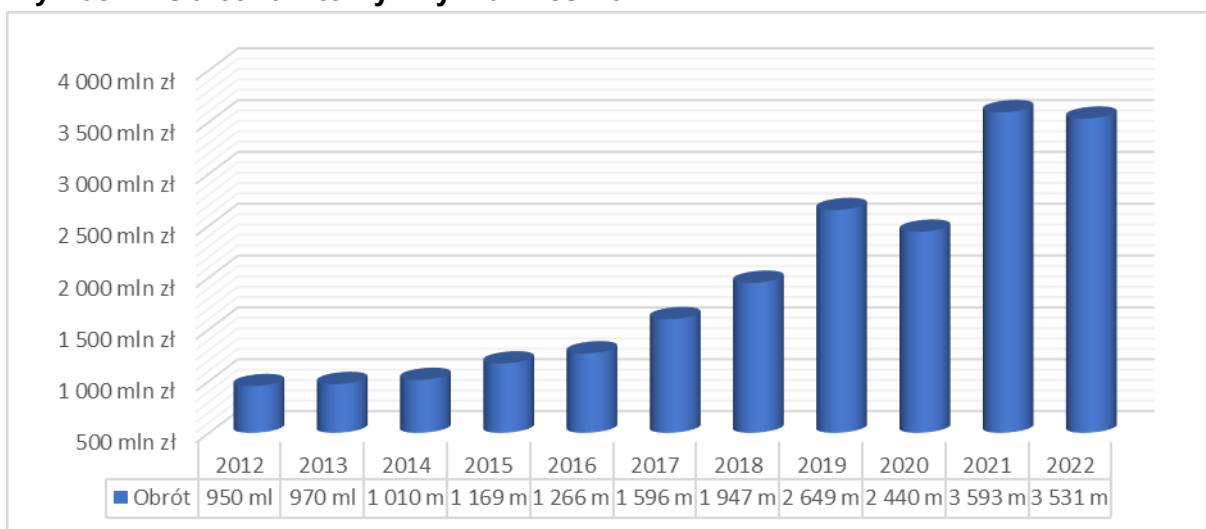
### Wykres VI. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w Krakowie



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Rok 2021 był rokiem w którym zanotowano rekordowy poziom obrotów, co wskazuje na to, że na rynek mieszkaniowy wpłynęło więcej pieniędzy niż w najlepszym roku przed pandemią. Rok 2022 pomimo dużego spadku ilości transakcji niemal mu dorównuje z uwagi na wzrost cen nabywanych mieszkań.

### Wykres VI. Obrót na wtórnym rynku mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

### Wnioski

2022 rok był rokiem w którym kumulacja niekorzystnych czynników, niezależnych od inwestorów zachwiała rynkiem. Z uwagi na silną inflację, wzrost oprocentowania kredytów zwiększenie restrykcyjności udzielania kredytów przez banki – poziom udzielanych kredytów znacząco spadł rok do roku o ponad 50% a na rynku dominowały transakcje gotówkowe, co wpłynęło na spadek ilości zawieranych transakcji. Problemy rynku pierwotnego to przede wszystkim wzrost kosztów budowy i zmniejszenie dostępnych terenów co powoduje wyhamowanie inwestycji.

**W pierwszej połowie 2023 roku na rynku wtórny mieszkań w Krakowie mieliśmy do czynienia ze znacznym odreagowaniem rynku, skutkującym aprecjacją cen lokali mieszkalnych – stan ten trwa do dzisiaj.**

## 10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

### 10.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO.

Wybór rynku lokalnego do analizy:

**Rodzaj rynku:** lokale jako przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchniach od 40-60m<sup>2</sup>

**Obszar rynku:** Kraków, dzielnica Podgórze, osiedle Podwawelskie

**Okres badania cen:** ostatnie dwa lata.

**Wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego:** 1 m<sup>2</sup> pow. użytk. lokalu.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych.

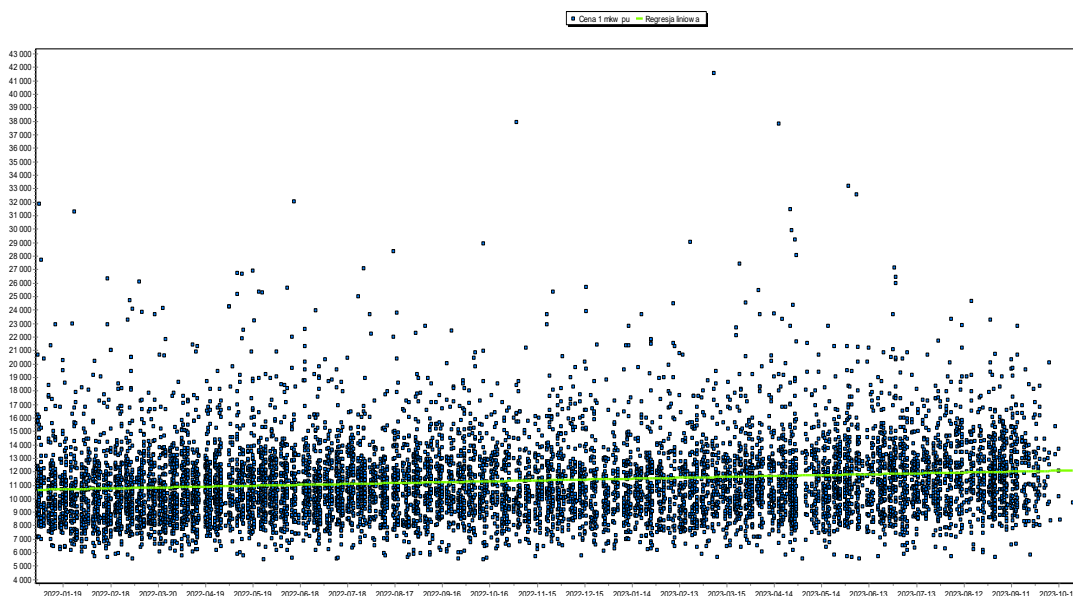
Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

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 2022-2023r.**



PRÓBKA WYSELEKCJONOWANA: 9235 transakcji

RODZAJ RYNKU: lokale mieszkalne, rynek wtórny

BADANY OBSZAR: miasto Kraków

OKRES: 2022-2023

SZEREGI CZASOWE: niegrupowane

**WNIOSEK: ceny jednostkowe mieszkań w analizowanym okresie wzrosły.  
Przyjęto średni trend cenowy + 7%.**

### 10.3. Transakcje porównawcze.

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 <sup>2</sup> ]	Cena 1m <sup>2</sup>	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena 1m <sup>2</sup> pu	Kondygnacja	Nr AN
1	20.09.2023	Podgórze	11	Słomiana	786 000 zł	59,10	13 299,49 zł	7%	13 463,20 zł	9	13685/2023
2	12.07.2023	Podgórze	11	Komandosów	550 000 zł	47,00	11 702,13 zł	7%	12 000,89 zł	4	3133/2023
3	11.04.2023	Podgórze	11	Komandosów	580 000 zł	47,40	12 236,29 zł	7%	12 764,52 zł	2	1160/2023
4	17.03.2023	Podgórze	11	Komandosów	555 000 zł	47,80	11 610,88 zł	7%	12 168,37 zł	4	188/2023
5	17.02.2023	Podgórze	11	Komandosów	555 000 zł	47,40	11 708,86 zł	7%	12 334,91 zł	5	892/2023
6	19.12.2022	Podgórze	11	Słomiana	530 000 zł	56,00	9 464,29 zł	7%	10 081,83 zł	2	11392/2022
7	02.12.2022	Podgórze	11	Słomiana	575 000 zł	57,60	9 982,64 zł	7%	10 667,57 zł	4	5832/2022
8	16.11.2022	Podgórze	11	Komandosów	668 000 zł	60,07	11 120,36 zł	7%	11 918,65 zł	4	4245/2022
9	11.10.2022	Podgórze	11	Komandosów	475 000 zł	47,40	10 021,10 zł	7%	10 812,39 zł	5	5880/2022
10	11.10.2022	Podgórze	11	Słomiana	431 500 zł	47,40	9 103,38 zł	7%	9 822,20 zł	1	6734/2022
11	10.08.2022	Podgórze	11	Komandosów	599 000 zł	57,40	10 435,54 zł	7%	11 389,71 zł	4	24480/2022
12	04.07.2022	Podgórze	11	Komandosów	590 000 zł	46,70	12 633,83 zł	7%	13 883,90 zł	2	6164/2022
13	29.06.2022	Podgórze	11	Komandosów	650 000 zł	57,30	11 343,80 zł	7%	12 477,79 zł	9	6015/2022
14	26.05.2022	Podgórze	11	Słomiana	400 000 zł	47,50	8 421,05 zł	7%	9 321,42 zł	2	1782/2022
15	25.05.2022	Podgórze	11	Komandosów	500 000 zł	44,00	11 363,64 zł	7%	12 580,96 zł	1	5978/2022
16	31.03.2022	Podgórze	11	Komandosów	575 000 zł	44,50	12 921,35 zł	7%	14 452,13 zł	4	2584/2022
17	30.03.2022	Podgórze	11	Komandosów	556 000 zł	47,50	11 705,26 zł	7%	13 094,41 zł	4	1189/2022



### **10.3. 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)
		Najlepsza	średnia	Najgorsza	
1.	Stan techniczny	dobry stan techniczny	do częściowego remontu	lokale wymagające znacznych nakładów - do kapitalnego remontu	30%
2.	Powierzchnia lokalu	mała	średnia	duża	20%
3.	Budynek - charakterystyka	niskie, kameralne budynki z dobrze prowadzoną gospodarką remontową	///	budynki o dużej intensywności zabudowy	10%
4.	Funkcjonalność	Preferowane mieszkania rozkładowe, funkcjonalne, oddzielne wejścia do poszczególnych pomieszczeń z przedpokoju, „jasna” kuchnia, duża ilość pokoi na małej powierzchni	typowa funkcjonalność lokalu	Lokale mało funkcjonalne, "ciemna" kuchnia	20%
5.	Piętro	piętro I lub II w budynkach niskich.	piętra od III do IX	parter i najwyższe	20%
<b>Razem</b>					<b>100%</b>

### **10.4. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.**

Ceny: Cena średnia = 11 954,99 zł Cena minimalna = 9 321,42 zł Cena maksymalna = 14 452,13 zł  Liczba próbek = 17 Odchylenie standardowe = 1 443,06	Wartości brzegowe:  $C_{min} / C_{śr} = 0,78$ $C_{max} / C_{śr} = 1,21$
---	--

### **10.5. 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 maksymalnej	Nieruchomość o cenie minimalnej
Data transakcji	31.03.2022	26.05.2022
Nr Aktu Notarialnego	2584/2022	1782/2022
1	Stan techniczny	Lokal w dobrym stanie technicznym
2	Powierzchnia użytkowa	44,50m <sup>2</sup>
3	Lokalizacja	Kraków- Podgórze, obręb 11 ul. Komandosów
		Kraków- Podgórze, obręb 11 ul. Słomiana

4	Budynek - charakterystyka	Budynek niskiej intensywności, 4 piętrowy z lat 70-tych. Blok ocieplony. Niewielki parking przed blokiem	Budynek niskiej intensywności, 4 piętrowy z lat 70-tych. Blok ocieplony. Niewielki parking przed blokiem
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	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój

### 10.6. ANALIZA PORÓWNAWCZA.

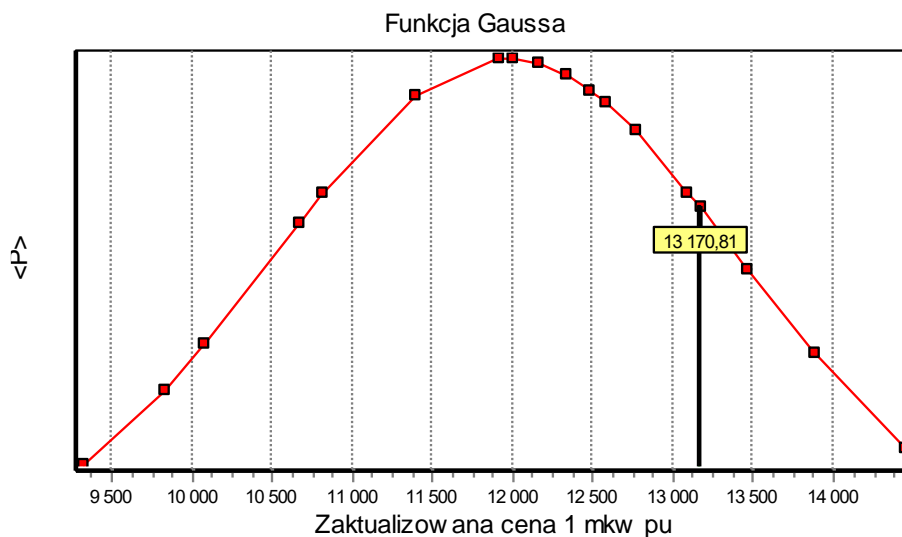
L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Stan techniczny	30	0,2339 - 0,3627	średni	0,2983
2	Funkcjonalność	20	0,1559 - 0,2418	bardzo dobra	0,2418
3	Powierzchnia lokali	20	0,1559 - 0,2418	mała	0,2418
4	Piętro	20	0,1559 - 0,2418	III p.	0,1989
5	Budynek - charakterystyka	10	0,0780 - 0,1209	niska intensywność zabudowy	0,1209
	<b>Razem</b>	<b>100</b>	<b>0,78 - 1,21</b>		<b>1,1</b>

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia \* suma wartości współczynników korygujących \* współczynnik korekcyjny

11 954,9912 zł \* 1,1017 \* 1 = **13 170,81 zł**



### 10.7. WYNIK ANALIZY.

Wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup> lokalu:	<b>13 170,81 zł</b>
Powierzchnia użytkowa lokalu:	45,40 m <sup>2</sup>
<b>Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego :</b>	<b>597.955 zł</b>
<b>Wartość 3/4 części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (w zaokrągleniu):</b>	<b>449.000 zł</b>

## **11. 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.

Podjęciem 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.

**Wartość udziału wynoszącego 3/4 części w spółdzielczym  
własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 27  
w budynku mieszkalnym nr 6, położonym przy ul. Słomianej  
w Krakowie, wynosi:**

**449 000 zł**

*słownie: (czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy złotych)*

*Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 25.11.2023 r.*