

OPINIA

**o wartości rynkowej czynszu najmu
lokalu usługowego położonego
w budynku nr 9 na Placu Szczepańskim w Krakowie**



Autor opracowania:
mgr inż. Magdalena Ślufarska
nr upr. 4847

Kraków 06 maja 2026 roku

1. Określenie przedmiotu opinii.

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal o funkcji usługowej położony w Krakowie w budynku nr 9 na Placu Szczepańskim.

Dla lokalu brak jest założonej księgi wieczystej.

Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej założona jest księga wieczysta nr KR1P/00272938/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Zakres opinii.

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej czynszu najmu lokalu usługowego o powierzchni 226,37 m², położonego na parterze i piwnicy budynku nr 9 na Placu Szczepańskim w Krakowie.

3. Cel opinii.

Określenie wartości rynkowej czynszu najmu lokalu usługowego w stanie na dzień wyceny dla celów własnych zamawiającego.

4. Podstawy opracowania opinii.

4.1. Podstawa formalna.

Podstawę formalną stanowi zlecenie na wykonanie przedmiotowej opinii od Muzeum Narodowego w Krakowie.

4.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 2259 z póź. zm.),
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszej opinii.

4.3. Źródła danych merytorycznych.

- Wizja terenowa w dniu 05 maja 2026 roku,
- Informacje od Zleceniodawcy,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. Daty istotne dla operatu szacunkowego.

Data dokonania oględzin nieruchomości:

05 maja 2026 roku

Data określenia stanu prawnego przedmiotu opinii:

06 maja 2026 roku

Data, na którą określono wartość przedmiotu opinii:

06 maja 2026 roku

Data sporządzenia opinii:

06 maja 2026 roku

6. Opis i określenie stanu nieruchomości.

6.1. Stan prawny nieruchomości.

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta nr **KR1P/00272938/6** prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Księga wieczysta nr **KR1P/00272938/6** zawiera wpisy:

DZIAŁ I-O (oznaczenie nieruchomości)

Numer nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: M. Kraków

Gmina: Kraków M.

Miejscowość: Kraków

Dzielnica: Śródmieście

Działka ewidencyjna

Numer działki: 153

Obręb ewidencyjny: numer obrębu ewidencyjnego: 1

Położenie: 1

Przyłączenie: Obszar: 0,0921 ha

Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów: numer księgi dawnej: LWH 63
Śródmieście

Obszar

Obszar: 0,0921 ha

DZIAŁ I -SP (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów

DZIAŁ II (Własność)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

Skarb Państwa

Lista wskazań udziałów w prawie: 2

Nazwa Skarb Państwa

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Lista wskazań udziałów w prawie: 2

Nazwa: Muzeum Narodowe w Krakowie

Siedziba: Kraków

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.



<http://obserwatorium.um.krakow.pl/obserwatorium/>

6.2. Stan użytkowy nieruchomości.

➤ Położenie i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w centrum miasta Kraków na Placu Szczepańskim w budynku nr 9 na terenie jednostki ewidencyyjnej Śródmieście, dzielnica I Stare Miasto. Otoczenie stanowi zabudowa zwarta o funkcji mieszkalnej z usługami na poziomie parteru, ogólnodostępne obiekty kulturalne oraz sakralne. Odległość od Rynku Głównego wynosi około 100 metrów.



<https://www.google.pl/maps>

Plac Szczepański powstał na początku XIX w. po wyburzeniu średniowiecznego kościoła św. Szczepana, do którego nawiązuje nazwa placu, i kościółka św. Macieja i Mateusza wraz z przylegającymi zabudowaniami pojezuickimi. Początkowo nadano mu nazwę placu Gwardii Narodowej, gdyż w dn. 3 sierpnia 1811 r. dokonano tu pierwszego przeglądu utworzonej w Krakowie Gwardii Narodowej, która w sile jednego batalionu wystąpiła w pełnym umundurowaniu i uzbrojeniu. Na pamiątkę tego wydarzenia umieszczono na kamienicy Szolańskich tablicę z czarnego marmuru z wyrytym na niej napisem: *Plac Gwardyi Narodowej ogłoszony dnia 3-go sierpnia 1811 roku*. Nazwa ta jednak nie przyjęła się wśród krakowian i wkrótce ustaliła się ostatecznie – używana potocznie od ok. 1808 r. – dzisiejsza nazwa placu. Od XIX w. funkcjonowało tu jedno z największych targowisk w Krakowie, a w II połowie XX w. (do 2007 r.) - parking. W 2010 r. wykonano modernizację placu, m.in. dodając na nim fontannę.

➤ Opis nieruchomości:

Lokal usługowy objęty zakresem opinii położony jest na parterze i w piwnicach budynku kamienicy Szolańskich na Placu Szczepańskim w Krakowie. Wejście do lokalu bezpośrednio z ulicy. Parter lokalu o powierzchni 109,06 m² przeznaczony na usługi gastronomiczne, piwnice lokalu użytkowane jako magazyn i zaplecze z możliwością adaptacji na sale konsumpcyjne. Klienci lokalu korzystają z wc znajdującego się poza lokalem o powierzchni ok. 10 m². Łączna powierzchnia wynosi 226,37 m².

Do opinii na końcu opracowania załączono rzuty kondygnacji z znaczoneym lokalem oraz poniższy opis:

Przedmiotem najmu są pomieszczenia (oznaczone w załączniku graficznym w kolorze żółtym) znajdujące się w narożu budynku Kamienicy Szolańskich - ekspozycja od ul. Szczepańskiej i od Placu Szczepańskiego. Łączna powierzchnia najmu obejmuje 226,37 m², przy czym:

- dwa pomieszczenia z przeznaczeniem na kawiarnię o pow. 56,76 m² (nr 1/6) i 52,30 m² (nr 1/5) znajdują się na parterze,
- dwa pomieszczenia z przeznaczeniem na zaplecze gospodarcze o pow. 55,74 m² (nr 0/7) i 51,57 m² (nr 0/6) znajdują się w piwnicach,
- pomieszczenia w których znajdują się toalety o łącznej powierzchni około 10 m² (nr 1/02b i 1/02c),
- W pomieszczeniu nr 0/6 przewidziano pomieszczenie socjalne i toaletę dla personelu kawiarni.

Lokal w stanie wykończonym, przeznaczony do odświeżenia i adaptacji przez najemcę. Wewnątrz na ścianach na poziomie parteru powłoki malarskie oraz częściowo płytki ceramiczne, na podłogach parkiet. Na poziomie piwnic ściany częściowo ceglano – kamienne, częściowo pokryte tynkiem z powłoką malarską, częściowo płytki ceramiczne, podłogi kamienne.

Kamienica Szołayskich – zabytkowa, 2-piętrowa kamienica starego Krakowa, zlokalizowana na rogu placu Szczepańskiego 9 i ul. Szczepańskiej 11.

Została wybudowana w latach 1815–1818 dla T. i W. Marciszewskich. Wykorzystano mury średniowiecznej kamienicy wznosząc nową część na terenie dawnego cmentarza przy kościele św. Szczepana. Fasadę zwrócono w kierunku placu. W latach 1849–1856 w kamienicy mieściła się redakcja i drukarnia "Czasu". W połowie XIX w. mieszkał w niej M. Wiszniewski, od 1902 r. była w posiadaniu Włodzimierzy i Adama Szołayskich. W roku 1904 została подарowana gminie Kraków na siedzibę muzeum, przekazana faktycznie w roku 1928. Od 1934 roku mieścił się w kamienicy Oddział im. Feliksa "Mangghi" Jasieńskiego, po wojnie znajdowała się w niej galeria sztuki średniowiecznej. W roku 1955 ujednociono kompozycję parteru od strony placu Szczepańskiego według projektu F. Chrisa.

W 2003 roku, po remoncie, kamienicę przeznaczono na siedzibę istniejącego od 1983 roku muzeum Stanisława Wyspiańskiego, które do 2002 roku mieściło się przy ul. Kanoniczej 9. Stałe ekspozycje muzeum poświęcone są Stanisławowi Wyspiańskiemu oraz Feliksowi "Manggha" Jasieńskiemu^[1]. Przestrzeń ekspozycyjną stanowi ciąg sal o układzie amfiladowym, na dwóch piętrach połączonych drewnianą klatką schodową. Ściany niektórych pomieszczeń obu kondygnacji zdobi odkryta i zrekonstruowana polichromia z różnych epok.

Od 2012 roku, po kolejnym remoncie, mieści się tu oddział Muzeum Narodowego „Kamienica Szołayskich im. Feliksa Jasieńskiego”. Znajdują się tu ekspozycje stałe i czasowe, odbywają się wykłady, koncerty i spektakle teatralne oraz zajęcia plastyczne dla młodzieży. Na parterze znajduje się centrum informacji, sklep i kawiarnia.

W pierwszą rocznicę śmierci Wisławy Szymborskiej, 1 lutego 2013 roku, w Kamienicy Szołayskich otwarto wystawę „Szuflada Szymborskiej”. W kilku pomieszczeniach znajdują się zbiory poetki – przedmioty z jej mieszkania, wyklejanki, bibeloty, książki, fotografie oraz komoda i kanapa.

7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 64 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania obszaru Stare Miasto zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Krakowa nr XII/131/11 z dnia 13 kwietnia 2011 roku przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze oznaczonym symbolem MWU.11 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

8. Określenie sposobu wyceny.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości do określenia wartości rynkowej czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości wykorzystano elementy podejścia porównawczego, metodę korygowania ceny średniej.

Wyboru podejścia do oszacowania możliwego do uzyskania czynszu najmu rynkowego dokonano na podstawie czynszów rynkowych obowiązujących w Krakowie uwzględniając cel sporządzenia opinii, rodzaj i położenie nieruchomości, stan jej zagospodarowania, dostępne dane o czynszach najmu nieruchomościach podobnych.

Ustalona w niniejszym opinii wartość rynkowa czynszu najmu nie zawiera w sobie podatków VAT.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem najmu. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem najmu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej czynszu najmu nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową czynszu najmu nieruchomości określono w oparciu o formułę:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- $C_{\text{ś}}$ – średnia cena
- u_i – wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

PROCEDURA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,
 n – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. Określenie wartości rynkowej czynszu najmu.

9.1. Ogólna analiza.

Market Insights 2026 (źródło Colliers International)

EKONOMIA

Rok 2025 był okresem dalszego przyspieszenia gospodarczego. Realny wzrost PKB sięgnął 3,6%, a czwarty kwartał przyniósł mocne odbicie, którego skala wskazuje, że aktywność weszła w nowy rok z solidnym impetem. W przemyśle nastąpiło wyraźne przełamanie – grudniowy wzrost produkcji o 2,1% m/m i 7,3% r/r zakończył dwumiesięczny okres osłabienia, a budownictwo podniosło się do najwyższych poziomów od połowy 2025 roku. Jednocześnie ożywiły się sektory powiązane z popytem konsumenckim: sprzedaż detaliczna zakończyła czwarty kwartał solidnym wzrostem, a skłonność gospodarstw domowych do zakupów, zwłaszcza dóbr trwałych, osiągnęła poziomy niewidziane od początku pandemii.

Konsument był jednym z najważniejszych stabilizatorów gospodarki w minionym roku. Wzrost wynagrodzeń przyspieszył w końcu 2025 r. do 8,6% r/r, a przy inflacji obniżonej do 2,4% przełożył się na wyraźny, ponad 6 procentowy skok płac realnych. Co charakterystyczne, obawy o rynek pracy nie zatrzymały poprawy nastrojów. Wskaźniki dotyczące zakupów dużych dóbr i oceny własnych finansów konsekwentnie rosły, a osłabienie zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw nie przełożyło się na wyraźny wzrost bezrobocia, które zakończyło rok na poziomie 5,7%. Jednocześnie inflacja bazowa utrzymywała się na stabilnym pułapie, a łagodniejsze ceny energii i surowców sprzyjały wygaszaniu wcześniejszej presji kosztowych.

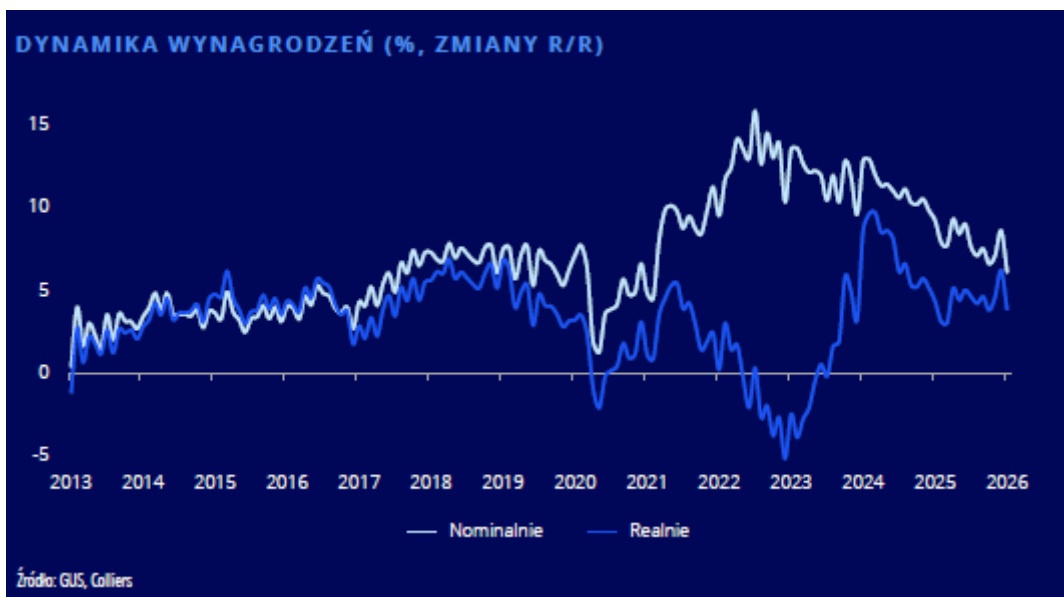
W efekcie konsumpcja w całym 2025 r. przyspieszyła do 3,7% i pozostawiła gospodarkę w dobrym punkcie startowym na kolejny rok.

Na tym tle szczególne znaczenie miały inwestycje, które zaczęły przyspieszać. W drugiej połowie roku nakłady brutto były jednym z kluczowych motorów wzrostu rosnąc o 4,2% w całym 2025 r. Budownictwo zakończyło rok wynikiem wskazującym na najwyższą aktywność od dwóch lat.

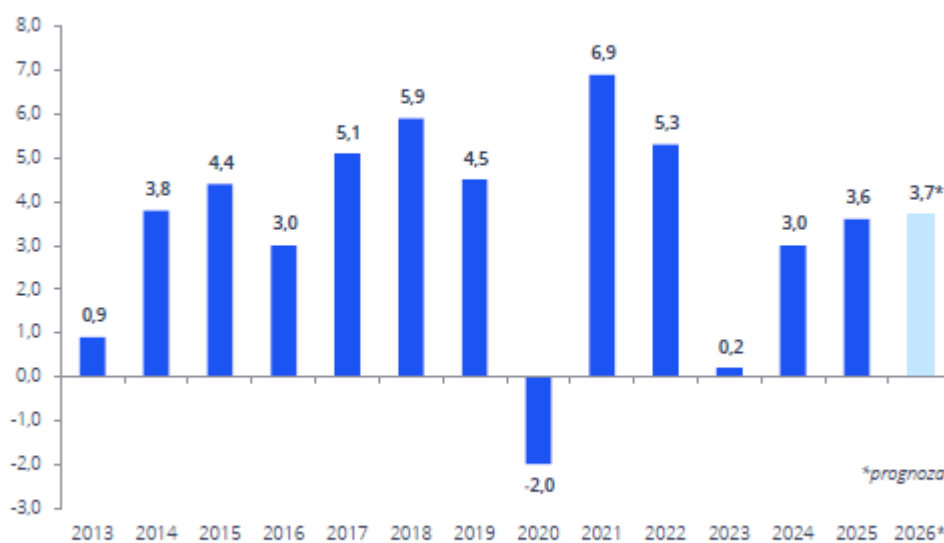
To inwestycyjne ożywienie, połączone z poprawą nastrojów w przemyśle, było elementem zapowiadającym zmianę struktury wzrostu w kolejnym roku.

Rok 2026 rozpoczął się więc w sprzyjających okolicznościach makroekonomicznych: gospodarka ma zarówno solidną dynamikę popytu krajowego, jak i wyraźny impuls inwestycyjny, a inflacja pozostaje pod

kontrolą. Prognoza Colliers zakłada, że wzrost PKB sięgnie 3,7% w 2026 r., ale przy tak mocnym wejściu w rok nie można wykluczyć, że gospodarka zbliży się do 4%, zwłaszcza jeśli poprawa popytu zewnętrznego okaże się szybsza, a inwestycje unijne zasilą aktywność w takim stopniu, jak zakładamy. Mocne fundamenty po stronie danych miesięcznych, w tym silny IV kwartał zeszłego roku, również zwiększają szanse na wynik bliższy górnej granicy szacunków.



TEMPO WZROSTU PKB (%)



Źródło: GUS, Colliers

Prognozy

Wzrost gospodarczy w 2026 r. będzie napędzany przede wszystkim inwestycjami, wspieranymi przez przyspieszającą absorpcję środków unijnych. Realizacja projektów finansowanych z KPO i innych funduszy unijnych intensyfikuje się, co szczególnie widać w sektorze publicznym i samorządowym. Te ostatnie znacząco zwiększyły plany inwestycyjne, korzystając z wysokiej nadwyżki budżetowej i stabilnych dochodów. Po stronie sektora prywatnego poprawa dostępności finansowania – w tym efekt wcześniejszych obniżek stóp – tworzy bardziej sprzyjające warunki do realizacji przedsięwzięć kapitałowych. To wszystko sprawia, że inwestycje mają szansę znacznie wzrosnąć w tym roku.

Konsumpcja, chociaż jej dynamika będzie łagodniejsza niż w 2025 r., pozostanie jednym z filarów wzrostu. Nasza prognoza wskazuje na dynamikę przekraczającą 3%. Wysoka realna dynamika płac, dobra kondycja finansowa gospodarstw domowych oraz niesłabnące skłonności zakupowe, dostrzegalne zwłaszcza w końcówce 2025 r., sugerują, że wydatki mogą okazać się silniejsze, niż obecnie zakładamy. Jednocześnie poziom bezrobocia pozostanie stabilny, a nawet może zacząć delikatnie się obniżać w dalszej części roku, biorąc pod uwagę spodziewaną aktywność gospodarczą.

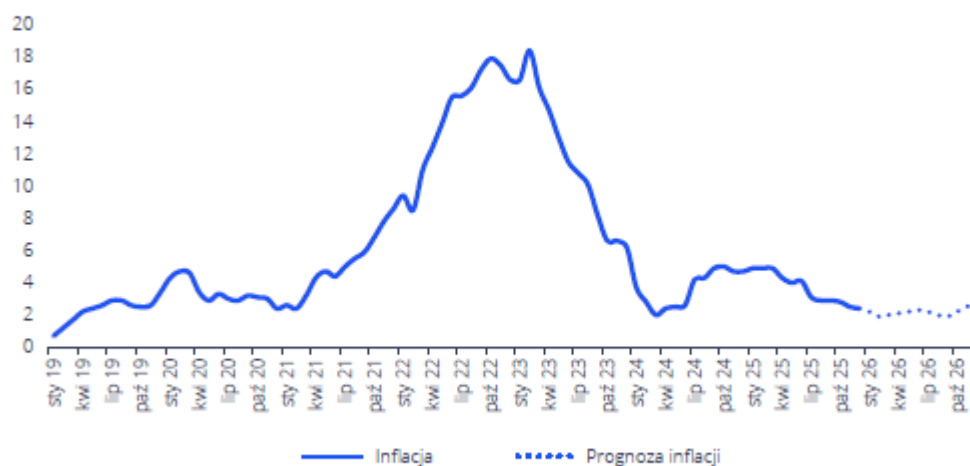
Ścieżka inflacji sprzyja stabilizacji. Po spadku do 2,4% w grudniu, w kolejnych miesiącach inflacja powinna obniżyć się jeszcze bardziej dzięki korzystnym efektom bazy. W ujęciu średniorocznym przewidywana jest w

okolicach 2,5%, a jej profil pozostaje wyraźnie korzystny. Inflacja bazowa stabilizuje się, a czynniki zewnętrzne, w tym tańszy import z Azji, pomagają utrzymać presję cenową pod kontrolą.

W scenariuszu alternatywnym należy jednak brać pod uwagę, że utrzymywanie się konfliktu na Bliskim Wschodzie może wywołać nie tylko krótkookresowy wzrost cen surowców energetycznych, lecz także podwyższyć inflację oraz opóźnić kolejne obniżki stóp procentowych.

W takiej konfiguracji rok 2026 jawi się jako okres solidnego, zrównoważonego wzrostu gospodarczego – szybszego niż w 2025 r. i jednego z najwyższych w Unii Europejskiej. Gospodarka korzysta z wyraźnego impulsu inwestycyjnego, a konsumpcja pozostaje mocnym, chociaż bardziej stonowanym niż rok wcześniej elementem układu sił. Połączenie wygasającej inflacji, wysokich realnych dochodów, stabilnego rynku pracy i pełnego rozpędu inwestycji tworzy fundamenty pod korzystny gospodarczo rok.

WSKAŹNIK INFLACJI (%; ZMIANY R/R)



Źródło: GUS, NBP, Colliers

9.2. Czysze.

Miasto pozostaje jednym z najatrakcyjniejszych w kraju miejsc pod względem turystycznym, odwiedzanych przez średnio 10 mln turystów rocznie i ma ogromny potencjał dla rozwoju rynku handlowego, szczególnie w zakresie ulic handlowych. Aglomeracja krakowska plasuje się na szóstym miejscu pod względem powierzchni handlowej w kraju.

Jako jedno z najatrakcyjniejszych turystycznie miast w Polsce, Kraków ma bardzo dobrze rozwinięty rynek ulic handlowych. Są to głównie partery budynków mieszkalnych i kamienic usytuowanych wokół Rynku Głównego oraz wzdłuż ulic prowadzących do niego.

Podstawowym źródłem informacji o czynszach najmu nieruchomości są umowy zawarte między właścicielem, a najemcą. Są to umowy cywilnoprawne, bez konieczności stosowania formy aktu notarialnego. Trzeba mieć świadomość, że żaden podmiot nie jest zobligowany przedstawiać umów najmu, a wręcz przeciwnie – dane te są objęte szczególną ochroną. Rolą rzeczoznawcy jest, aby do tych danych dotrzeć i dokonać analizy pod kątem ich wiarygodności. Jednym ze sposobów weryfikacji informacji o wysokości przeciętnych stawek czynszu jest między innymi wywiad środowiskowy, rozmowy z zarządcami oraz pośrednikami w obrocie nieruchomości.

W celu określenia wartości stawki czynszu najmu lokalu usługowego objętego zakresem opinii przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. W kontekście cech charakteryzujących nieruchomość przedmiotową głównie ze względu na przeznaczenie oraz na jej bezpośrednie sąsiedztwo należy rozważyć lokalny rynek nieruchomości pełniących funkcje usługową. Rynek wynajmu powierzchni usługowych na terenie ścisłego centrum Krakowa jest rozwinięty. Przeprowadzone badanie rynku oraz informacje uzyskane od zarządców nieruchomości i agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwalają określić, że największy wpływ na wysokość stawki czynszowej ma położenie nieruchomości (ulica). Ponadto na wysokość stawki czynszu mają wpływ równie istotne inne cechy takie jak wielkość powierzchni użytkowej, ekspozycja lokalu względem szlaków pieszo-jezdnych oraz standard. Najwyższe ceny osiągają lokale frontowe z witrynami z bezpośrednim wejściem z ulicy, niższe ceny osiągają lokale położone w oficynach o gorszej ekspozycji. Z analizy zbioru zawartych umów najmu wynika, że największym zainteresowaniem na badanym rynku lokalnym cieszyły się lokale o małej powierzchni użytkowej. Zestawiono kilkanaście danych na temat cen wynajmu oraz ofertowych cen wynajmu powierzchni usługowych zlokalizowanych na terenie centrum miasta Krakowa.

Dla celów analizy przyjęto stawki czynszu z umów najmu jakie zostały zrealizowane i podpisane od 2024 roku oraz oparto się o analizy firm specjalistycznych jak Cushman & Wakefield, opracowanie Top Office Buildings in Poland oraz rynek ofertowy. Ponadto wykorzystano informacje uzyskane od Właścicieli obiektów podobnych i Zarządców nieruchomości przy zachowaniu poufności danych osobowych. Do stawki czynszu ustalonego pomiędzy stronami najemca dopłaca tzw. „opłatę eksploatacyjną” za media (woda, energia elektryczna, kanalizacja, gaz) wywóz śmieci i inne.

Poniżej przytoczono przykłady stawek czynszów nieruchomości podobnych:

L.p.	Położenie, lokalizacja (ulica)	Powierzchnia [m ²]	Jednostkowa cena najmu [zł/m ²]
1	Bracka	250,00	124,00
2	Św. Marka	270,00	85,00
3	Gołębia	120,00	89,90
4	Grodzka	200,00	139,00
5	Mały Rynek	185,00	129,00
6	Pijarska	124,00	101,00
7	Sławkowska	185,00	142,00
8	Szpitalna	150,00	100,00
9	Św. Jana	420,00	117,00
10	św. Krzyża	120,00	95,30
11	Św. Tomasza	250,00	108,00
12	Św. Tomasza	350,00	109,50

Do próby reprezentatywnej stawek czynszów najmu lokali usługowych, przyjęto lokale położone na poziomie parteru i piwnicy.

Na podstawie powyższej analizy, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych najemców ustalono wagi cech rynkowych, od których uzależnione są ceny stawek czynszów najmu. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]
1	Położenie, lokalizacja	35%
2	Wielkość lokalu	20%
3	Ekspozycja lokalu	30%
4	Standard lokalu	15%
Ogółem:		100%

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Lp.	RODZAJ CECHY	SKALOWANIE CECHY I OPIS	
1.	Położenie, lokalizacja	Atrakcyjne	Kamienice usytuowane przy głównych ulicach handlowych jak Floriańska, Grodzka, Szewska
		Korzystne	Kamienice usytuowane przy mniej ruchliwych i atrakcyjnych ulicach odbiegających od Rynku Głównego
2.	Ekspozycja lokalu	Korzystna	Lokale z witryną, wyeksponowane, bezpośrednie wejście z ulicy
		Przeciętna	Lokale usytuowane w oficynie, brak witryny, wejście z podwórca, klatki schodowej
3.	Wielkość lokalu	Korzystna	poniżej 200,00 m ²
		Średnio korzystna	od 200,00 m ²
4.	Standard lokalu	Bardzo korzystny	Lokal po remoncie, nie wymaga poniesienia dodatkowych nakładów
		Korzystny	Lokal przeznaczony do odświeżenia
		Średnio korzystny	Lokal wymaga przeprowadzenia prac remontowo - adaptacyjnych

Ustalenie granic współczynników korygujących

Dla wybranych nieruchomości określono następujące wartości:

$$C_{\min} = 85,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 142,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 111,64 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie dolnej i górnej granicy sumy wskaźników korygujących:

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 0,7614$$

$$C_{\max} / C_{\text{śr}} = 1,2719$$

$$P_{\text{cś}} = (C_{\text{śr}} - C_{\min}) / (C_{\max} - C_{\min}) = 0,4674$$

A zatem zbiór wartości wskaźników korygujących U_i powinna znajdować się w przedziale:

$$0,7614 < U_i < 1,2719$$

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość, poddano najtańszą i najdroższą stawkę czynszu najmu z przyjętych do próbki reprezentatywnej. Nieruchomości te oznaczono odpowiednio 2 i 7.

Nieruchomość „nr 2”

Położenie: Kraków ul. Św. Marka
 Położenie, lokalizacja - korzystne
 Wielkość lokalu – średnio korzystna
 Ekspozycja lokalu – przeciętna
 Standard lokalu – średnio korzystny
 Stawka czynszu 1m² p. u.: **85,00 zł**

Nieruchomość „nr 7”

Położenie: Kraków ul. Sławkowska
 Położenie, lokalizacja - atrakcyjne
 Wielkość lokalu – korzystna
 Ekspozycja lokalu - korzystna
 Standard lokalu – bardzo korzystny
 Stawka czynszu 1m² p. u.: **142,00 zł**

9.3. Oszacowanie wartości rynkowej czynszu najmu.

Tabela obliczeń wartości rynkowej czynszu najmu lokalu:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u _i
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	35%	0,2665	0,4452	0,2665
2	Wielkość lokalu	średnio korzystna	20%	0,1523	0,2544	0,1523
3	Ekspozycja lokalu	korzystna	30%	0,2284	0,3816	0,3816
4	Standard lokalu	korzystny	15%	0,1142	0,1908	0,1500
Suma:			100%			0,9504

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^4 U_i = 0,9504$$

Obliczenie wartości stawki czynszu najmu

$$W_{1m} = C_{\text{sr}} * \sum U_i = 111,64 \text{ zł/m}^2 \times 0,9504 = 106,10 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa czynszu najmu lokalu usługowego położonego w budynku nr 9 na Placu Szczepańskim wynosi:

$$106,10 \text{ zł/m}^2 \times 226,37 \text{ m}^2 = 24 017,86 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WRn = 24 018,00 \text{ zł}}$$

słownie: dwadzieścia cztery tysiące osiemnaście złotych

10. Wynik końcowy opinii.

Oszacowana wartość rynkowa czynszu najmu lokalu usługowego położonego w budynku nr 9 na Placu Szczepańskim wynosi:

$$\mathbf{WRn = 24 018,00 \text{ zł}}$$

słownie: dwadzieścia cztery tysiące osiemnaście złotych

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Opinię wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- Opinię sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- Wykonawca opinii nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości,
- W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte lokalu,
- Ocena stanu technicznego budynku i lokalu zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

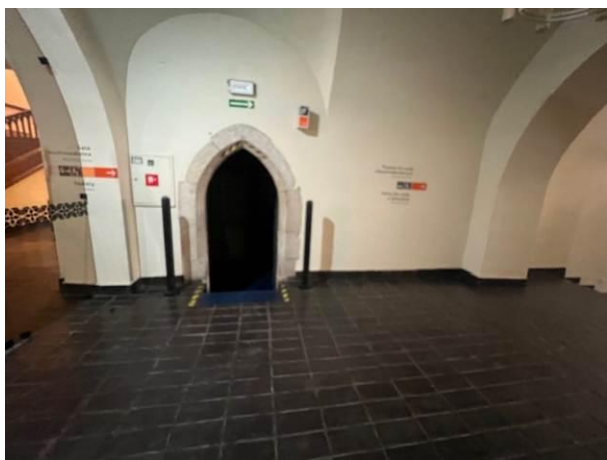
Opinię sporządził i podpisał:

mgr inż. Magdalena Ślufarska upr. 4847

12. Załączniki.

- Dokumentacja fotograficzna.
- Rzut lokalu.
- Polisa OC.

Dokumentacja fotograficzna
budynek



WC dla klientów



Lokal







CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Nieruchomości Magdalena Ślufarska

30-102 Kraków, Morawskiego 5 / 325

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0020577

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 28/03/2026 - 27/03/2027

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 364.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48