

## OPERAT SZACUNKOWY

lokalu mieszkalnego  
położonego w Sulikowie przy ul. Zgorzeleckiej 5,  
lokal nr 3 o powierzchni użytkowej 53,31m<sup>2</sup>,  
działka gruntu nr 632, AM-2, obr. 0011 Sulików o powierzchni 0,0160 ha,  
powiat zgorzelecki, woj. dolnośląskie.



Wycenę wykonał:



Zgorzelec, 08 kwiecień 2025r.

## SPIS TREŚCI

1.	Przedmiot i zakres wyceny.....	3
1.1.	Przedmiot wyceny.....	3
1.1.	Zakres wyceny.....	3
2.	Cel wyceny.....	3
3.	Podstawy opracowania operatu.....	3
3.1.	Podstawa formalna.....	3
3.2.	Podstawy materialno-prawne.....	3
3.3.	Podstawy metodologiczne.....	3
3.4.	Źródła danych merytorycznych.....	3
4.	Określenie dat istotnych dla wyceny.....	3
5.	Opis przedmiotu wyceny.....	4
5.1.	Dane wycenianej nieruchomości.....	4
5.1.1.	Stan prawny wg księgi wieczystej.....	4
5.2.	Stan nieruchomości.....	4
5.2.1.	Lokalizacja, otoczenie i czynniki środowiskowe.....	4
5.2.1.	Opis nieruchomości.....	6
6.	Określenie przeznaczenia nieruchomości.....	7
7.	Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości.....	7
7.1.	Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.....	7
7.2.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości.....	7
8.	Sposób wyceny.....	9
8.1.	Uwarunkowania prawne.....	9
8.2.	Metodyka wyceny.....	9
9.	Określenie wartości nieruchomości.....	10
10.	Wynik końcowy z uzasadnieniem.....	12
11.	Klauzule i zastrzeżenia.....	12
12.	Załączniki.....	12

## 1. Przedmiot i zakres wyceny.

### 1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny - nieruchomość lokalowa - położony w Sulikowie przy ul. Zgorzeleckiej 5, lokal nr 3 o powierzchni użytkowej 53,31m<sup>2</sup>, działka gruntu nr 632, AM-2, obr. 0011 Sulików o powierzchni 0,0160 ha, powiat zgorzelecki, woj. dolnośląskie. Przedmiotowy lokal mieszkalny posiada urządzoną księgę wieczystą nr JG1Z/00031100/8.

### 1.1. Zakres wyceny.

Wycenie podlega wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz własności części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – wielkość udziału 2571/10 000.

## 2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej - dla potrzeb sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

## 3. Podstawy opracowania operatu.

### 3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie z dn. 13.03.2025r. otrzymane od Krzysztofa Wypycha działającego jako syndyk masy upadłości Agnieszki Grzegorzewskiej (dawniej Kutyla) - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, postępowanie SR w Radomiu w upadłości RA1R/GUp-s/6/2025, - zleceniobiorca: rzeczoznawca majątkowy Radosław Klasa, nr uprawnień zawodowych 5889.

### 3.2. Podstawy materialno-prawne.

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1061 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222).
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. „Prawo upadłościowe” (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 794, 1222).
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 1832).
5. Uchwała nr XXXI/197/2001 Rady Gminy Sulików z dnia 29 maja 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulików.

### 3.3. Podstawy metodologiczne.

1. Literatura fachowa w zakresie wyceny nieruchomości.
2. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Wizja lokalna nieruchomości oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 04.04.2025r.
2. Kopia mapy ewidencyjnej, wypis z rejestru gruntów.
3. Badanie ksiąg wieczystych z dnia 04.04.2025r.
4. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
5. Informacje uzyskane od właściciela nieruchomości.
6. Informacje uzyskane w Wydziałach Geodezji i Katastru Starostw Powiatowych z terenu województwa dolnośląskiego - akty notarialne, rejestr cen i wartości nieruchomości, ewidencja gruntów.
7. Informacje uzyskane w biurach pośrednictwa obrotu nieruchomościami.
8. Witryny internetowe: [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl), [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl), [www.google.maps.pl](http://www.google.maps.pl).

## 4. Określenie dat istotnych dla wyceny.

Data oględzin	04.04.2025r.
Data określenia stanu nieruchomości	04.04.2025r.
Data określenia wartości rynkowej	04.04.2025r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	08.04.2025r.

## 5. Opis przedmiotu wyceny.

### 5.1. Dane wycenianej nieruchomości.

#### 5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urzędzoną Księgę Wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym przez V Wydział Ksiąg Wieczystych w Zgorzelcu. Badania księgi wieczystej dokonano dnia 04.04.2025r. korzystając z elektronicznego systemu wglądu do ksiąg wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości: [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl).

#### **Księga wieczysta nr JG1Z/00031100/8**

##### **Oznaczenie księgi wieczystej:**

*Typ księgi:* Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

*Stan w czasie założenia:* założenie księgi wieczystej w wyniku wyodrębnienia lokalu.

*Chwila zapisania:* 26.01.2006r., *Chwila ujawnienia:* 31.01.2006r.

##### **Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:**

*Położenie:* *województwo:* dolnośląskie, *powiat:* zgorzelecki, *miejsowość:* Sulików.

##### **Lokal:**

*Ulica:* Zgorzelecka, *numer budynku:* 5, *numer lokalu:* 3.

*Przeznaczenie lokalu:* lokal mieszkalny, *opis lokalu:* 2 pokoje, kuchnia, przynależności.

*Kondygnacja:* 2,0, *odrębność:* tak,

*Obszar:* 53,31 m<sup>2</sup>.

##### **Dział I-SP – spis praw związanych z własnością:**

*Rodzaj prawa:* udział związany z własnością lokalu, *wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali:* 2571/10 000.

##### **Dział II- własność:**

*Właściciel:*

- Agnieszka Danuta Kutyla – udział 1/1.

##### **Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:**

Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

##### **Dział IV – hipoteka:**

*Rodzaj hipoteki:* hipoteka umowna, *suma:* 153 000 zł.

### 5.2. Stan nieruchomości.

#### 5.2.1. Lokalizacja, otoczenie i czynniki środowiskowe.

Wyceniana nieruchomość położona jest w Sulikowie, gm. Sulików, pow. zgorzelecki, woj. dolnośląskie.

**Powiat zgorzelecki** położony jest w zachodniej części Dolnego Śląska, w trójkącie państw: Polski -Czech - Niemiec. Stolicą powiatu jest Zgorzelec. Nysa Łużycka stanowi granicę z powiatem Görlitz. Mieszkańcy - 92 568, powierzchnia - 838 km<sup>2</sup>, gminy – 7.

Granica państwowa z Niemcami - ok. 79 km, granica państwowa z Czechami - ok. 68 km, długość z północy na południe - ok. 70 km, szerokość ze wschodu na zachód - ok. 22 km.

Transregionalne połączenie stanowi autostrada A4 z Drezna do Wrocławia, która prowadzi dalej po polskiej stronie w kierunku granicy z Ukrainą. Ważne połączenia komunikacyjne tworzą drogi nr 94, 30, 296, 317, 352. Istotną rolę odgrywają także połączenia kolejowe: Drezno - Zgorzelec - Węgliniec - Wrocław, Zgorzelec - Lubań - Jelenia Góra, Węgliniec - Lubań - Jelenia Góra, Węgliniec - Zielona Góra.

Stopy bezrobocia w powiecie zgorzeleckim według GUS na koniec grudnia 2024r. wyniosła 5,4% (w województwie dolnośląskim 4,6%, w Polsce 5,1%). Warto też wspomnieć jak wygląda powiat zgorzelecki pod względem natężenia bezrobocia na tle innych powiatów w województwie dolnośląskim. Niższy wskaźnik stopy bezrobocia miało 11 powiatów (na 30 ogółem), w tym były 4 powiaty grodzkie: jeleniogórski, wałbrzyski, legnicki i wrocławski oraz powiaty ziemskie: wrocławski, oławski, polkowicki, lubiński, bolesławiecki, średzki, trzebnicki. Natomiast pozostałe powiaty – charakteryzował wyższy wskaźnik, wynoszący nawet 14,3% (w powiecie górowskim). W sąsiednich powiatach stopa bezrobocia wynosi: 3,1% w bolesławieckim, 8,7% w lwóweckim oraz 7,1% w lubańskim.

Lokalny rynek pracy bardzo zyskuje na atrakcyjności także dzięki możliwości zatrudnienia polskich pracowników na terenie pobliskich państw sąsiednich – Niemiec i Czech. Na stosunkowo niski poziom bezrobocia w powiecie zgorzeleckim mają wpływ przede wszystkim:

- istnienie 2 dużych przedsiębiorstw (elektrownia i kopalnia w Bogatyni) oraz firm obsługujących i kooperujących, zatrudniających łącznie ponad 5 000 osób,
- położenie przy granicy z RFN i Czechami (sporo ofert pracy – zwłaszcza u zachodnich sąsiadów przy atrakcyjnym poziomie wynagrodzenia), firmy obsługujące transport międzynarodowy,
- nowo powstałe centra logistyczne w pobliżu autostrady A4,

- spory popyt na rynku dóbr i usług - rynek konsumpcyjny miejscowy oraz ponadlokalny (dużo klientów z Czech i Niemiec).

Rys. 1,2. Lokalizacja miejscowości w której znajduje się wyceniana nieruchomość w Polsce i woj. dolnośląskim.



**Gmina wiejska Sulikow** znajduje się w obrębie Pogórza Izerskiego. Zajmuje obszar 94,5 km<sup>2</sup>, z czego 15,0% stanowią lasy. Mieszka tu 6,0 tys. osób, co daje zaludnienie 63 osób na 1 km<sup>2</sup>. Sieć osadniczą tworzy 19 wiejskich miejscowości. Mieszkańcy gminy stanowią 6,4% ludności powiatu. Od lat obserwuje się systematyczny wzrost liczby ludności. W 2009 r. przyrost naturalny był dodatni i osiągnął wartość 2,7 w przeliczeniu na 1000 ludności. Na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadają 52 osoby w wieku nieprodukcyjnym. Mieszkańcy gminy w wieku przedprodukcyjnym stanowią 20,5%, w wieku produkcyjnym – 66,0%, a w wieku poprodukcyjnym – 13,5%.

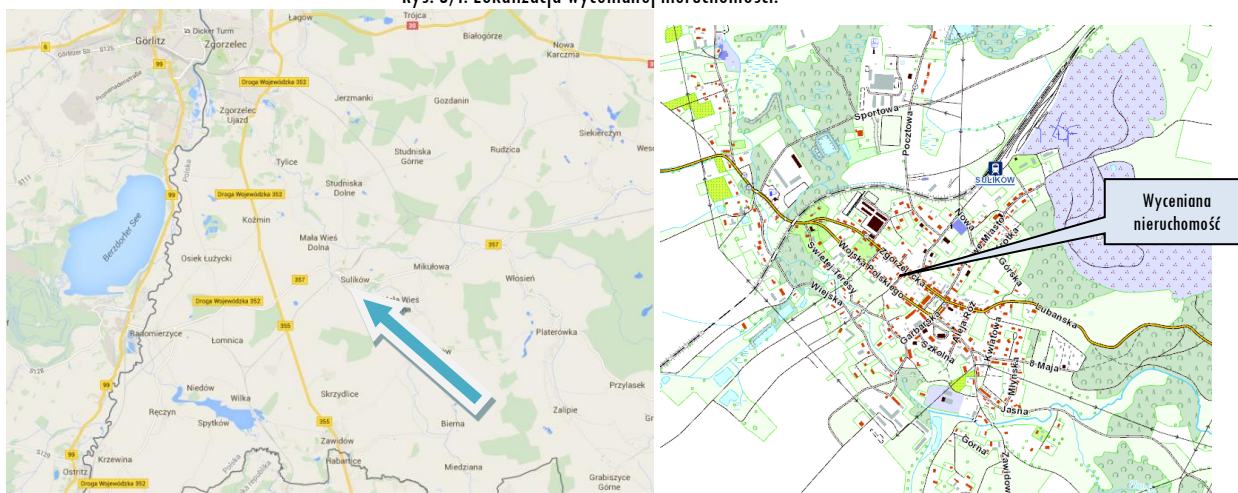
Dominującą w gminie jest funkcja rolnicza. Użytki role zajmują 77,1% całkowitej powierzchni gminy.

Na terenie gminy działa zaledwie 311 zarejestrowanych podmiotów gospodarczych, w tym większość (249) stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Najwięcej podmiotów działało w sekcji handel; naprawach pojazdów samochodowych – 32,2% oraz budownictwo – 20,3%. Ponad 43% ogółu pracujących (147 osób) pracuje w sektorze przemysł i budownictwo, z czego ponad połowa w sekcji przetwórstwo przemysłowe, natomiast w rolnictwie, leśnictwie, łowiectwie i rybactwie pracuje 10,0% ogółu.

Udział zarejestrowanych bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosi 10,5% i jest wyższy niż w powiecie.

Potencjał społeczny gminy jest bardzo niski w skali powiatu i województwa - na 10 tys. ludności przypada 520 podmiotów gospodarczych (w powiecie - 895), co daje 164. lokatę wśród wszystkich gmin w województwie. Wydatki na pomoc społeczną i pozostałe zadania z zakresu polityki społecznej w 2009 r. stanowiły aż 18% wydatków gminy Sulikow.

Rys. 3,4. Lokalizacja wycenianej nieruchomości.



**Sulikow** - siedziba gminy – wieś o charakterze małomiasteczkowym, przed 1945 posiadał prawa miejskie. Zabudowa skoncentrowana wokół centralnego punktu wsi (rynek), charakterystyczna dla małego miasteczka. Liczba mieszkańców 1973 (stan na 31 października 2014r).

Ludność przeważnie w średnim wieku, o niewielkiej aktywności. Sulikow położony jest w sąsiedztwie państw:

- Czech - granica w Zawidowie - 8 km,
- Niemiec - granice: w Zgorzelcu - 7 km, w Jędrzychowicach - 14 km, w Sieniawce - 30 km.

Odległości od Sulikowa:

- 10 km od autostrady A4 (węzeł Zgorzelec),



- 150 km od Wrocławia (siedziba województwa),
- 6 km od Zgorzelca (siedziba powiatu),
- 15 km od Lubania (siedziba sąsiedniego powiatu).

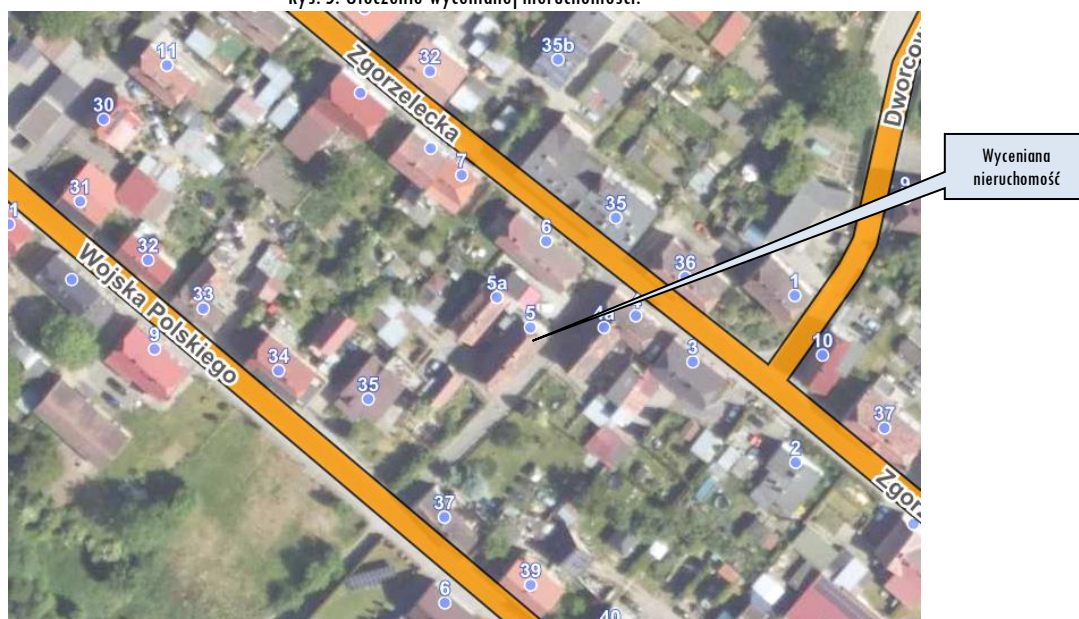
### 5.2.1. Opis nieruchomości.

#### • Lokalizacja i otoczenie

Wyceniana nieruchomość położona jest w centralnej części wsi Sulików, przy ulicy Zgorzeleckiej. Ulica Zgorzelecka to główna ulica wsi będąca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 357 z Lubania w kierunku Bogatyni. Nieruchomość położona jest w oddaleniu od ul. Zgorzeleckiej o 30m, przy wąskim jednokierunkowym łączniku między ulicami Zgorzelecką i Wojska Polskiego. Ruch na ulicy Zgorzeleckiej średni, znaczna przewaga pojazdów osobowych. Przy ulicy oświetlenie i obustronny chodnik wyłożony kostką betonową. Odległość od centralnej części Sulikowa (rynek, przystanek autobusowy) wynosi 150m, w odległości 200m znajduje się szkoła podstawowa, 300m przedszkole. Teren kopalni kruszywa znajduje się w odległości 800m.

Bezpośrednie otoczenie wycenianej nieruchomości stanowi niska zabudowa mieszkaniowa, budynki jednorodzinne i kilkulokalne przeważnie przedwojenne, dość spora intensywność zabudowy, raczej słabsza estetyka zabudowy.

Rys. 5. Otoczenie wycenianej nieruchomości.



#### • Opis budynku mieszkalnego nr 5.

Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, 1-klatkowy, 3-lokalowy, 2 kondygnacyjny z nieużytkowym strychem, częściowo podpiwniczony, wzniesiony na przełomie XIX i XX wieku. Dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej pokryty dachówką ceramiczną – pokrycie z okresu budowy budynku. Ściany o konstrukcji szkieletowej drewnianej, wypełnienie z cegły pełnej i gliny. Strop nad piętrem drewniany. Elewacja tynk cementowo-wapienny z licznymi ubytkami, w poziomie parteru elewacja z jednej strony budynku wyremontowana. Drzwi wejściowe na klatkę schodową od strony frontowej, bezpośrednio z ulicy, drzwi drewniane stare. Drugie wejście od strony podwórza. Klatka schodowa średnio estetyczna i mało przestronna, schody i poręcze drewniane, na ścianie lamperia z desek. Budynek figuruje w gminnej ewidencji zabytków.

Działka nr 632, na której posadowiony jest budynek, ma powierzchnię 160m<sup>2</sup>. Działka na całej powierzchni zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. Podwórze stanowi działka gminna, teren podwórza o nawierzchni żwirowej.

Wyposażenie wewnętrzne budynku:

- instalacja elektryczna,
- instalacja wodno-kanalizacyjna – sieć miejska,
- ogrzewanie indywidualne.

Stan techniczny budynku: pogorszony – nietrwały materiał ścian, znaczne ubytki wypraw tynkarskich, pokrycie dachowe do wymiany, budynek do remontu kapitalnego.

### • Opis lokalu mieszkalnego nr 3.

Wyceniany lokal położony jest na I piętrze budynku, lewa strona klatki schodowej.

Pomieszczenia lokalu: przedpokój, kuchnia, 2 pokoje, łazienka z wc, dodatkowe pomieszczenie mieszkalne w zabudowanym balkonie.

Wysokość pomieszczeń wynosi h=2,20m-2,35m. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń mieszkalnych lokalu wynosi **53,31m<sup>2</sup>**.

Układ funkcjonalny:

- z klatki schodowej wejście do przedpokoj, rozkładowy układ pomieszczeń za wyjątkiem przechodniego dostępu do pomieszczenia na zabudowanym balkonie.

Standard wykończenia:

- ściany – tynk cementowo-wapienny malowany, miejscowo panele ścienne, płytki ceramiczne częściowo w kuchni oraz w całej łazience,
- sufity – malowany tynk, częściowo kaseton styropianowy,
- podłogi – w przedpokoj i kuchni wykładzina PCW, w łazience płytki ceramiczne, w pokojach panele podłogowe,
- okna PCV, drzwi wejściowe do lokalu drewniane, wewnętrzne płytowe szklone współczesne,
- ogrzewanie: centralne, rozproszanie miedziane, grzejniki panelowe, piec na paliwo stałe zainstalowany w kuchni.

Lokal wyposażony w instalacje:

- instalacja elektryczna,
- instalacja wodociągowa,
- instalacja kanalizacyjna.

Standard wykończenia lokalu – średni: lokal o średnio regularnej gospodarce remontowej, materiały wykończeniowe częściowo o średnim zużyciu, dość estetyczna łazienka, pozostałe pomieszczenia do odświeżenia.

Standard użytkowy lokalu – średni: układ pomieszczeń rozkładowy, pomieszczenia wysokie, piec na paliwo stałe w kuchni.

Stan techniczno-użytkowy lokalu przyjęto jako średni.

## 6. Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Na podstawie Uchwały nr XXXI/197/2001 Rady Gminy Sulików z dnia 29 maja 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sulików, w planie tym wyceniana nieruchomość posiada następujące oznaczenie - symbol **18 MN,U**:

**Oznaczenie MN:** mieszkalnictwo niskiej intensywności, funkcje uzupełniające - zabudowa zagrodowa

- adaptacja stanu istniejącego, usługi podstawowe, inne usługi nie wymagające dużych (powyżej 0,5 ha) działek wydzielonych, zieleń, place zabaw, parkingi, garaże, pojedyncze nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze, ogrodnictwa;

**Oznaczenie U** - usługi; funkcje uzupełniające - administracja, zieleń urządzona, parkingi, zakłady rzemieślnicze, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i małe domy mieszkalne, zabudowa jednorodzinna - adaptacja stanu istniejącego.

## 7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości.

### 7.1. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.

**Źródła informacji:** rejestr cen i wartości nieruchomości znajdujący się w zasobach Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Zgorzelcu,

a) **rodzaj rynku:**

- transakcje dotyczące sprzedaży prawa własności nieruchomości lokalowych – lokale mieszkalne, rynek wtórny,

b) **obszar rynku:**

- powiat zgorzelecki, gmina Bogatynia, południowa część gminy Zgorzelec, Sulików,

c) **okres badania rynku:**

- od stycznia 2023r. do stycznia 2025r.,

d) **popyt i podaż:**

- rynek podobnych nieruchomości średnio rozwinięty, średnia ilość transakcji.

### 7.2. Analiza lokalnego rynku nieruchomości.

Dokonano analizy transakcji na lokalnym rynku nieruchomości i rynkach porównywalnych. Poszukiwano nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania i innych cech wpływających na wartość nieruchomości. Wykluczono transakcje, w których wystąpiły czynniki ograniczające:

- przymusowa sprzedaż,
- sprzedaż z odroczonym terminem płatności,
- sprzedaż w drodze przetargu, o ile ceny te odbiegały od przeciętnych cen.

Wybrano nieruchomości podobne do wycenianej, które:

- były przedmiotem obrotu rynkowego,

- znane są ich ceny transakcyjne i warunki zawarcia transakcji,
- znany jest katalog cech rynkowych, wpływających na cenę.

Analizę objęto rynek transakcji lokalami mieszkalnymi na obszarze wytypowanych gmin powiatu zgorzeleckiego. Po odrzuceniu transakcji nieruchomościami o cechach zanadto odbiegających od nieruchomości wycenianej oraz o cenach transakcyjnych znacznie wykraczających poza ceny średnie, jako bazę transakcyjną do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przyjęto 15 transakcji, których zestawienie zawiera tab. nr 1.

Tabela nr 1. Zestawienie transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych na rynku lokalnym.

L.p.	data transakcji	położenie nieruchomości	ulica	powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup> (bez przynależności)	położenie lokalu (piętro)	cena transakcyjna zł	cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup>
1	2024-09-23	Opolno Zdrój	Kasztanowa	69,70	I	170 000 zł	2439
2	2024-08-02	Bogatynia	Spacerowa	41,10	parter	100 000 zł	2433
3	2024-07-04	Sulików	Górska	65,60	parter	140 000 zł	2134
4	2024-06-07	Bogatynia	Spacerowa	72,30	II	185 000 zł	2559
5	2024-06-04	Bogatynia	Spacerowa	77,30	parter	275 000 zł	3558
6	2024-05-29	Bogatynia	Parkowa	72,10	I	165 000 zł	2288
7	2024-05-09	Sieniawka	Rolnicza	39,90	I	43 000 zł	1078
8	2024-04-25	Sulików	Młyńska	38,15	I	162 000 zł	4246
9	2023-08-23	Opolno Zdrój	Parkowa	47,60	II	120 000 zł	2521
10	2023-08-23	Sulików	Plac Wolności	51,90	I	105 000 zł	2023
11	2023-08-18	Łomnica	brak	73,03	parter	230 000 zł	3149
12	2023-06-19	Opolno Zdrój	Kościelna	53,00	I	62 000 zł	1170
13	2023-06-05	Opolno Zdrój	Zdrojowa	60,20	I	140 000 zł	2326
14	2023-04-21	Porajów	Spokojna	45,49	I	130 000 zł	2858
15	2023-03-14	Radzimów	brak	60,50	I	70 000 zł	1157

C <sub>max</sub>	4246
C <sub>min</sub>	1078
C <sub>śr</sub>	2396
współczynniki korygujące	1,772
	0,450

Ceny transakcyjne wahają się w przedziale od 1078 zł/m<sup>2</sup> do 4246 zł/m<sup>2</sup> w zależności od cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym.

#### • Określenie cech rynkowych i ich wag mających wpływ na ceny na rynku lokalnym.

Cechy rynkowe nieruchomości lokalowych wynikają ze specyfiki tego segmentu rynku. Cechy rynkowe są to takie kryteria, na podstawie których potencjalni nabywcy oceniają nieruchomość, którą zamierzają nabyć. Analiza rynku wskazuje, że istnieje kilka atrybutów (cech), które decydują o poziomie cen tego typu nieruchomości. W wyniku analizy rynku nieruchomości lokalowych na rynku lokalnym, preferencji potencjalnych nabywców, wywiadu w biurach pośrednictwa handlu nieruchomościami oraz własnych obserwacji ustalono, że wpływ na ceny w/w nieruchomości mają następujące czynniki:

- lokalizacja ogólna,
- otoczenie budynku, czynniki środowiskowe,
- standard lokalu (użytkowy oraz wykończenia),
- stan techniczny budynku,
- powierzchnia lokalu.

Każda z cech rynkowych, które się uwzględnią, wpływa na wartość nieruchomości. Wpływ ten określany jest poprzez dobór odpowiedniej wagi cechy, wyrażonej w procentach. Suma wag wynosi zawsze 100% i odnosi się do różnicy:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

gdzie:

C<sub>max</sub> – zanotowana najwyższa cena w zbiorze,

C<sub>min</sub> – zanotowana najniższa cena w zbiorze.

Wagi poszczególnych cech określono w sposób analogiczny jak cechy rynkowe wpływające na ceny nieruchomości na lokalnym rynku. Zestawienie cech rynkowych, ich gradację, opis oraz wagi cech zawiera tabela nr 2.



Tabela nr 2. Cechy rynkowe mające istotny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości.

Rodzaj cechy	Waga cechy	Ocena cechy i jej wartość liczbową	Opis
Lokalizacja ogólna	20%	Dobra (3)	Lokalizacja w centralnej części wsi, bliska odległość do udogodnień: komunikacja publiczna, sklep, inne udogodnienia.
		Przeciętny (2)	Średnia ocena stanu cechy.
		Pogorszony (1)	Pogorszona ocena stanu cechy.
Otoczenie budynku	20%	Korzystne (3)	Budynek położony z daleka od ruchliwych ulic i linii kolejowych, otoczenie ciche i spokojne, w sąsiedztwie tereny niezabudowane mogące służyć mieszkańcom, brak uciążliwości, optymalna ilość miejsc parkingowych, ewentualne inne cechy zwiększające potencjał lokalu (sąsiedztwo ruchliwego ciągu pieszego, sąsiedztwo granicy etc.).
		Średnie (2)	Średnia ocena stanu cechy.
		Niekorzystne (1)	Pogorszona ocena stanu cechy.
Standard lokalu	35%	Dobry (3)	Lokal nadający się do zamieszkania bez większych nakładów finansowych, materiały wykończeniowe nowoczesne.
		Przeciętny (2)	Lokal nadający się do zamieszkania po częściowym remoncie, materiały wykończeniowe starsze.
		Pogorszony (1)	Lokal wymagający remontu kapitalnego.
Stan techniczny budynku	15%	Dobry (3)	Budynek w dobrym stanie technicznym - dobra termoizolacyjność budynku, odnowiona elewacja, dbałość o elementy wspólne.
		Średni (2)	Średnia ocena stanu cechy.
		Pogorszony (1)	Pogorszona ocena stanu cechy.
Powierzchnia lokalu	10%	Droższa (3)	poniżej 50m <sup>2</sup>
		Pośrednia (2)	50m <sup>2</sup> - 65m <sup>2</sup>
		Tańsza (1)	powyżej 65m <sup>2</sup>

- **Analiza trendu zmian cen w czasie.**

W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono, że ceny nieruchomości lokalowych na terenie Zgorzelca i okolic w ostatnim czasie uległy stabilizacji, dlatego nie zaistniała potrzeba aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.

## 8. Sposób wyceny.

### 8.1. Uwarunkowania prawne.

Celem niniejszego opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Zgodnie z tym celem oraz zasadami wynikającymi ze stosownych przepisów, obowiązkiem wyceniającego jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, stosownie do przepisu art. 150 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (przepis [2]): *Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.*

Pojęcie wartości rynkowej zdefiniowane zostało w art. 151 ust. 1 tej ustawy jako *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 rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości (art. 152 ust. 3 przepisu [2]), stosuje się *podejście porównawcze* lub *podejście dochodowe* a w przypadkach szczególnych *podejście mieszane*. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania prawne oraz wyniki analizy rynku, wartość rynkowa określona zostanie przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Z dostępnych w podejściu porównawczym metod szacowania zastosowana będzie metoda korygowania ceny średniej.

### 8.2. Metodyka wyceny.

Przyjęta metodyka wyceny zdefiniowana została w obowiązujących przepisach w sposób następujący:

**Podejście porównawcze** (art. 153, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) *polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

*W podejściu porównawczym (§ 7 rozporządzenia) stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*

*Przy metodzie korygowania ceny średniej (§8, ust. 2 rozporządzenia) do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

1. Utworzenie zbioru transakcji nieruchomościami podobnymi, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej).
6. Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, ich opisem i charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Obliczenie ceny średniej (C<sub>śr</sub>) ze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny.
9. Korekta ceny średniej (C<sub>śr</sub>) współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości przyjętych do porównań.
10. Obliczenie wartości rynkowej jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i \times k$$

gdzie:

W<sub>R</sub> – wartość rynkowa nieruchomości,  
C<sub>śr</sub> – cena średnia w próbie reprezentatywnej,  
n – liczba współczynników korygujących,  
U<sub>i</sub> – oznacza wielkości i - tego współczynnika korygującego.

11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (m<sup>2</sup> powierzchni budynku, ha gruntu).

## 9. Określenie wartości nieruchomości.

Podstawę obliczeń stanowi zbiór 15 transakcji nieruchomości lokalowych podobnych do lokalu wycenianego, zbiór zebrany został w tabeli nr 1, scharakteryzowany pod względem cech cenotwórczych w tabeli nr 2. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (z wyłączeniem powierzchni piwnic i innych przynależności). Na podstawie danych zawartych w tabeli nr 1 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna:                      Cena maksymalna:  
C<sub>min</sub> = 1078 zł/m<sup>2</sup>                      C<sub>max</sub> = 4246 zł/m<sup>2</sup>  
Cena średnia: C<sub>śr</sub> = 2396 zł/m<sup>2</sup>

Zakres sumy współczynników korygujących:

- dolna granica współczynników korygujących                      C<sub>min</sub>/C<sub>śr</sub> = 0,450  
- górna granica współczynników korygujących                      C<sub>max</sub>/C<sub>śr</sub> = 1,772

### Nieruchomość o najwyższej cenie jednostkowej – tabela nr 1, pozycja nr 8.

Data transakcji: 25.04.2024r. Cena jednostkowa: 4936 zł/m<sup>2</sup>

Lokal mieszkalny (nieruchomość lokalowa), położony w Sulikowie, ul. Młyńska, powierzchnia lokalu: 38,15 m<sup>2</sup>.

**Lokalizacja ogólna:** dobra (3) – położenie w centralnej części wsi, blisko szkoła, przystanek autobusowy.

**Otoczenie budynku:** korzystne (3) – budynek położony w pobliżu mało ruchliwej drogi, otoczenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, dobra estetyka, przestrzeń, brak uciążliwości.

**Standard lokalu:** dobry (3) – lokal jakiś czas temu wyremontowany, nadający się do zamieszkania po stosunkowo niewielkich nakładach finansowych na odświeżenie, w miarę współczesne materiały wykończeniowe, dobre walory użytkowe.

**Stan techniczny budynku:** dobry (3) – budynek z okresu przedwojennego, po kompleksowym remoncie (dach, elewacja), duża dbałość mieszkańców o części wspólne budynku.

**Powierzchnia lokalu:** droższa (3).

### Nieruchomość o najniższej cenie jednostkowej – tabela nr 1, pozycja nr 7.

Data transakcji: 09.05.2024r. Cena jednostkowa: 1078 zł/m<sup>2</sup>

Lokal mieszkalny (nieruchomość lokalowa), położony w Sienawce, gm. Bogatynia, powierzchnia lokalu: 39,90 m<sup>2</sup>.

**Lokalizacja ogólna:** średnia (2) – położenie w małej wsi, słabsza infrastruktura, wieś przy przejściu granicznym do Niemiec.

**Otoczenie budynku:** niekorzystne (1) – budynek położony przy ruchliwej ulicy przelotowej przez wieś.

**Standard lokalu:** niski (1) – lokal nadający się do remontu o znacznych nakładach finansowych, materiały wykończeniowe w większości o znacznym zużyciu, słabe walory użytkowe.

**Stan techniczny budynku:** pogorszony (1) – budynek do remontu (dach, elewacja), słaba dbałość mieszkańców o części wspólne budynku.

**Powierzchnia lokalu:** droższa (3).

Nieruchomość wyceniana.

Lokal mieszkalny, położony w Sulikowie, ul. Zgorzelecka, powierzchnia lokalu: 53,31 m<sup>2</sup>.

**Lokalizacja ogólna:** dobra (3) – położenie w centralnej części wsi, blisko szkoły, przedszkole, przystanek autobusowy, sklepy.

**Otoczenie budynku:** pogorszone (1) – budynek położony w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności, zabudowa przedwojenna, słaba estetyka, brak zieleni, brak podwórka.

**Standard lokalu:** średni (2) – materiały wykończeniowe o średnim i większym zużyciu, centralne ogrzewanie etażowe, układ rozkładowy.

**Stan techniczny budynku:** pogorszony (1) – budynek z końcówki XIX wieku, wzniesiony w technologii szkieletowej, nietrwale wypełnienie ścian konstrukcyjnych, budynek w ewidencji zabytków, problematyczny i kosztowny remont elewacji.

**Powierzchnia lokalu:** pośrednia (2).

Określenie wartości nieruchomości, zgodnie z procedurą opisaną w pkt. 8.2 operatu, przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

C <sub>min</sub> = 1078		C <sub>max</sub> = 4246		ΔC= 3168		powierzchnia m <sup>2</sup> 53,31	
zakres sumy wsp. korygujących 0,450		1,772		C <sub>śr</sub> = 2396			
l.p.	cechy	skala cech	wagi	zakres min	zakres max	nier. wyceniana cechy	współczynniki
1	lokalizacja ogólna	3	0,20	0,090	0,354	3	0,354
2	otoczenie budynku	3	0,20	0,090	0,354	1	0,090
3	standard lokalu	3	0,35	0,157	0,620	2	0,350
4	stan techniczny bud.	3	0,15	0,067	0,266	1	0,067
5	powierzchnia lokalu	3	0,10	0,045	0,177	2	0,100
6	suma		1,00	0,450	1,772		0,962

Wartość 1m<sup>2</sup> wycenianej nieruchomości określono według wzoru:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i \times k$$

gdzie:

W<sub>R</sub> – wartość 1m<sup>2</sup> szacowanej nieruchomości lokalowej

C<sub>śr</sub> – średnia cena 1m<sup>2</sup> w próbie badanej

U<sub>i</sub> – wielkości i-tego współczynnika korygującego

n – liczba współczynników korygujących

k – współczynnik korekcyjny z zakresu 0,9 – 1,1 - stosowany gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe.

$$W_R = 2396 \text{ zł/m}^2 \times 0,962 = 2305 \text{ zł/m}^2$$

Wartość wycenianego lokalu o powierzchni użytkowej 53,31 m<sup>2</sup> określono według wzoru:

$$W_{RL} = W_R \times P$$

gdzie:

W<sub>RL</sub> – wartość rynkowa nieruchomości lokalowej

P – powierzchnia szacowanej części nieruchomości w m<sup>2</sup>

$$W_{RL} = 2305 \text{ zł/m}^2 \times 53,31 \text{ m}^2 = 122 880 \text{ zł}$$

przyjęto: **W<sub>RL</sub> = 123 000 zł**

## 10. Wynik końcowy z uzasadnieniem.

10.1. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego położonego w w Sulikowie przy ul. Zgorzeleckiej 5, lokal nr 3 o powierzchni użytkowej 53,31m<sup>2</sup>, działka gruntu nr 632, AM-2, obr. 0011 Sulików o powierzchni 0,0160 ha, powiat zgorzelecki, woj. dolnośląskie - jako prawa własności, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, wg stanu na dzień 04 kwietnia 2025r. i określona wg cen na dzień 04 kwietnia 2025r. wynosi:

**W<sub>RL</sub> = 123 000 zł**

słownie złotych: sto dwadzieścia trzy tysiące.

10.2. Oszacowana wartość odpowiada cenom transakcyjnym jakie uzyskano za podobne nieruchomości na badanym rynku. Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku oraz powierzchni gruntu ma odzwierciedlenie w bazach transakcji i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku przy aktualnym sposobie użytkowania nieruchomości.

## 11. Klauzule i zastrzeżenia.

- 11.1. Operat niniejszy opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny PFSRM.
- 11.2. Wartość nieruchomości określona została na podstawie cen netto — bez podatku VAT.
- 11.3. Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do celów innych niż podano w opracowaniu.
- 11.4. Operat szacunkowy może być wykorzystany dla celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego wykonania, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po upływie tego okresu operat może być wykorzystywany po potwierdzeniu jego aktualności przez autora opracowania.
- 11.5. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych które nie są rzeczoznawcy znane.
- 11.6. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej.
- 11.7. Ocena stanu technicznego budynków nie stanowi ekspertyzy budowlanej.
- 11.8. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym, skąd mogą wynikać błędy zaokrąglenia.



.....  
podpis wyceniającego

## 12. Załączniki.

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Kopia polisy OC autora opracowania.



**Załącznik nr 1 – dokumentacja fotograficzna**





Operat szacunkowy lokalu mieszkalnego – nieruchomości lokalowej położonej w Sulikowie przy ul. Zgorzeleckiej 5, lokal nr 3 o powierzchni użytkowej 53,31m<sup>2</sup>, działka gruntu nr 632, AM-2, obr. 0011 Sulików o powierzchni 0,0160 ha, powiat zgorzelecki, woj. dolnośląskie.





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

### **Wycena Nieruchomości Radosław Klasa**

#### **59-900 Zgorzelec, Szafirowa 4**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

#### **Nr polisy SRM0016775**

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: 25/06/2024 - 24/06/2025**  
**na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR**  
**stawnie: pięćdziesiąt tysięcy euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 207.00 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