



LOKAL MIESZKALNY

LOKAL MIESZKALNY NR 29	
ULICA 1 MAJA NR 9	
NOWA SARZYNA, LEŻAJSKI, PODKARPACKIE,	
KW Nr RZ!E/00052613/7	
Data, na którą określono wartość	2026-02-07
Data sporządzenia	2026-02-08

AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznawca majątkowy
Dariusz Świerzyński

Uprawnienia zawodowe nr 7335

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
OPIS NIERUCHOMOŚCI	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 29 położona w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy 1 Maja nr 9 w Nowej Sarzynie, powiecie leżajskim, województwie podkarpackim.</p> <p>Lokal mieszkalny usytuowany jest na 2 kondygnacji (1 piętrze) budynku posiadającego 5 kondygnacji naziemnych i jedną kondygnację podziemną. W podziemnej części budynku znajdują się piwnice. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 47,90 mkw. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Z prawem własności lokalu związany jest udział w wysokości 5330/2323524 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 5,40 mkw. usytuowana na pierwszej kondygnacji podziemnej budynku.</p> <p>Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Leżajsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr RZ!E/00052613/7 zgodnie, z którą nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności.</p>
ZAKRES WYCENY	Oszacowanie wartości rynkowej udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Leżajsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr RZ!E/00052613/7.
CEL WYCENY	Oszacowanie wartości rynkowej udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego Bogdana Wikiery – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej – toczącego się pod sygn. akt RZ1Z/GU/578/2024 w tym na potrzeby sprzedaży nieruchomości.
METODOLOGIA WYCENY	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami.
OSZACOWANA WARTOŚĆ	<p>Wartość rynkowa udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości</p> <p>wynosi:</p> <p>15 940 PLN</p> <p>Słownie: piętnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych</p>
DATA SPORZĄDZENIA	2026-02-08
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	2026-02-07
AUTOR OPRACOWANIA	Rzeczoznawca majątkowy. Dariusz Świerzyński Uprawnienia zawodowe nr 7335

SPIS TREŚCI

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
I.1. Przedmiot wyceny	4
II. CEL WYCENY	4
III. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
III.1. Podstawy formalne.....	4
III.2. Zakres stosowania opracowania	4
III.3. Status rzeczoznawcy i konflikt interesów	5
III.4. Podstawy prawne	5
III.3. Podstawy metodyczne.....	5
III.4. Źródła informacji	5
IV. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	6
V. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
V.2. Lokalizacja i otoczenie	8
V.3. Stan techniczno-użytkowy.....	10
VI. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA I SPOSOBU UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI	11
VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	12
VII.1. Określenie rynku lokalnego	12
VII.2. Analiza i uwarunkowania badanego rynku	12
VIII. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	14
VIII.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.....	14
VIII.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.....	14
IX. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	18
XII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25
XIII. ZAŁĄCZNIKI	26

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

I.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa nr 29 położona w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy 1 Maja nr 9 w Nowej Sarzynie, powiecie leżajskim, województwie podkarpackim.

Lokal mieszkalny usytuowany jest na 2 kondygnacji (1 piętrze) budynku posiadającego 5 kondygnacji naziemnych i jedną kondygnację podziemną. W podziemnej części budynku znajdują się piwnice. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 47,90 mkw. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Z prawem własności lokalu związany jest udział w wysokości 5330/2323524 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 5,40 mkw. usytuowana na pierwszej kondygnacji podziemnej budynku.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Leżajsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr RZ!E/00052613/7 zgodnie, z którą nieruchomości stanowi przedmiot prawa własności.

I.2. Zakres wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Leżajsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr RZ!E/00052613/7.

II. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego Bogdana Wikiery – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej – toczącego się pod sygn. akt RZ1Z/GU/578/2024 w tym na potrzeby sprzedaży nieruchomości.

III. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

III.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną sporządzenia opracowania stanowi zlecenie RESTRUKTURYZACJA I UPADŁOŚĆ SZAREK WYDRO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ syndyka masy upadłości Bogdana Wikiery.

III.2. Zakres stosowania opracowania

Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane do żadnego innego celu niż określony w punkcie II opracowania. Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za jego wykorzystanie do innych celów.

III.3. Status rzeczoznawcy i konflikt interesów

Niniejszy operat szacunkowy sporządził rzeczoznawca majątkowy Dariusz Świerzyński posiadający numer uprawnień 7335. Rzeczoznawca majątkowy ustanowiony jest biegłym sądowym z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Przemyślu. Rzeczoznawca majątkowy potwierdza, że posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób rzetelny oraz posiada wiedzę o rynku nieruchomości właściwym dla przedmiotu wyceny. Rzeczoznawca potwierdza, że w trakcie realizacji wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny.

III.4. Podstawy prawne

Niniejsza wycena została wykonana z uwzględnieniem polskich przepisów prawa, tj.:

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023, poz. 344, 1113, 1463 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, i 1762 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022 poz. 1520, Dz. U. 2023 poz. 825, 1723, 1843, 1860 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2023, poz. 1150, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. 2023 r., poz. 1610, 1615 z późniejszymi zmianami).

III.3. Podstawy metodyczne

- ✓ Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- ✓ Szkolenie „Czynności rzeczoznawcy majątkowego, jako biegłego sądowego” organizowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- ✓ Szkolenie „Wycena dla potrzeb postępowania upadłościowego” organizowane przez Polską Izbę Rzeczoznawstwa Majątkowego,
- ✓ Szkolenie „Praktyczne aspekty wyceny nieruchomości na potrzeby postępowań egzekucyjnych – egzekucje z nieruchomości (KPC) organizowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- ✓ Literatura fachowa z zakresu wyceny nieruchomości.

III.4. Źródła informacji

- ✓ Oględziny nieruchomości w dniu 2026-02-07,
- ✓ Badanie księgi wieczystej KW nr RZ!E/00052613/7 na dzień 2026-02-07 na podstawie wpisów do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- ✓ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nowa Sarzyna, uchwalone uchwałą Nr XXIX/274/2000 Rady Miejskiej w Nowej Sarzynie z dnia 29 listopada 2000 r. z późn. zmianami,

- ✓ Dane o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości zawarte w aktach notarialnych, pozyskane w Wydziale Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami w Leżajsku,
- ✓ Informacje otrzymane od pośredników w obrocie nieruchomościami,
- ✓ Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku.

IV. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	2026-02-08
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	2026-02-07
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	2026-02-07
Data dokonania oględzin nieruchomości:	2026-02-07

V. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

V.1. Stan prawny

Informacje o nieruchomości z księgi wieczystej

Na podstawie badania treści księgi wieczystej KW nr RZ1E/00052613/7 w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych ustalono następujące wpisy:

<i>Typ księgi:</i> NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości
<i>Wzmianki:</i> Brak wzmianek
Lokal
<p><i>Województwo:</i> PODKARPACKIE <i>Powiat:</i> LEŻAJSKI <i>Gmina:</i> NOWA SARZYNA <i>Miejscowość:</i> NOWA SARZYNA <i>Ulica:</i> 1 MAJA <i>Numer budynku:</i> 9 <i>Numer lokalu:</i> 29 <i>Przeznaczenie lokalu:</i> LOKAL MIESZKALNY <i>Opis lokalu:</i> POKÓJ – 3, KUCHNIA – 1, ŁAZIENKA – 1, PRZEDPOKÓJ - 1 <i>Opis pomieszczeń przynależnych:</i> PIWNICA NR 29 POW. 5,40 M2 - 1 <i>Kondygnacja:</i> 2,0 <i>Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal):</i> /00014310/</p>

Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (<i>numer działki ewidencyjnej</i>): 227/3 Odrębność (<i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i>): TAK Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 53,3000 M2
Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością
<i>Wzmianki</i> : Brak wzmianek
UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU 5330 / 2323524
Dział II – Własność
<i>Wzmianki</i> : Brak wzmianek
WŁADYSŁAW WIKIERA, WOJCIECH, KAROLINA, 39071012155 – w udziale 1/1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA MARIA WIKIERA, ANTONI, ANIELA, 43100709961 - w udziale 1/1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia
<i>Wzmianki</i> : 1 Wzmianka DZ. KW. / RZ1E / 74 / 26 / 1 - 2026-01-13, 13:02:02 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
BRAK WPISÓW
Dział IV – Hipoteka
<i>Wzmianki</i> : Brak wzmianek
BRAK WPISÓW

Wydruk zapisów księgi wieczystej z Podsystemu Dostępu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości został załączony do niniejszego opracowania.

Dostęp do drogi publicznej

Działka ewidencyjna nr 227/3 obręb Nowa Sarzyna przylega bezpośrednio do dz. ewid. nr 321/2 obręb Nowa Sarzyna oznaczonej, jako użytek „dr” będącej własnością powiatu, stanowiącej drogę publiczną tj ulicę 1 Maja w Nowej Sarzynie. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

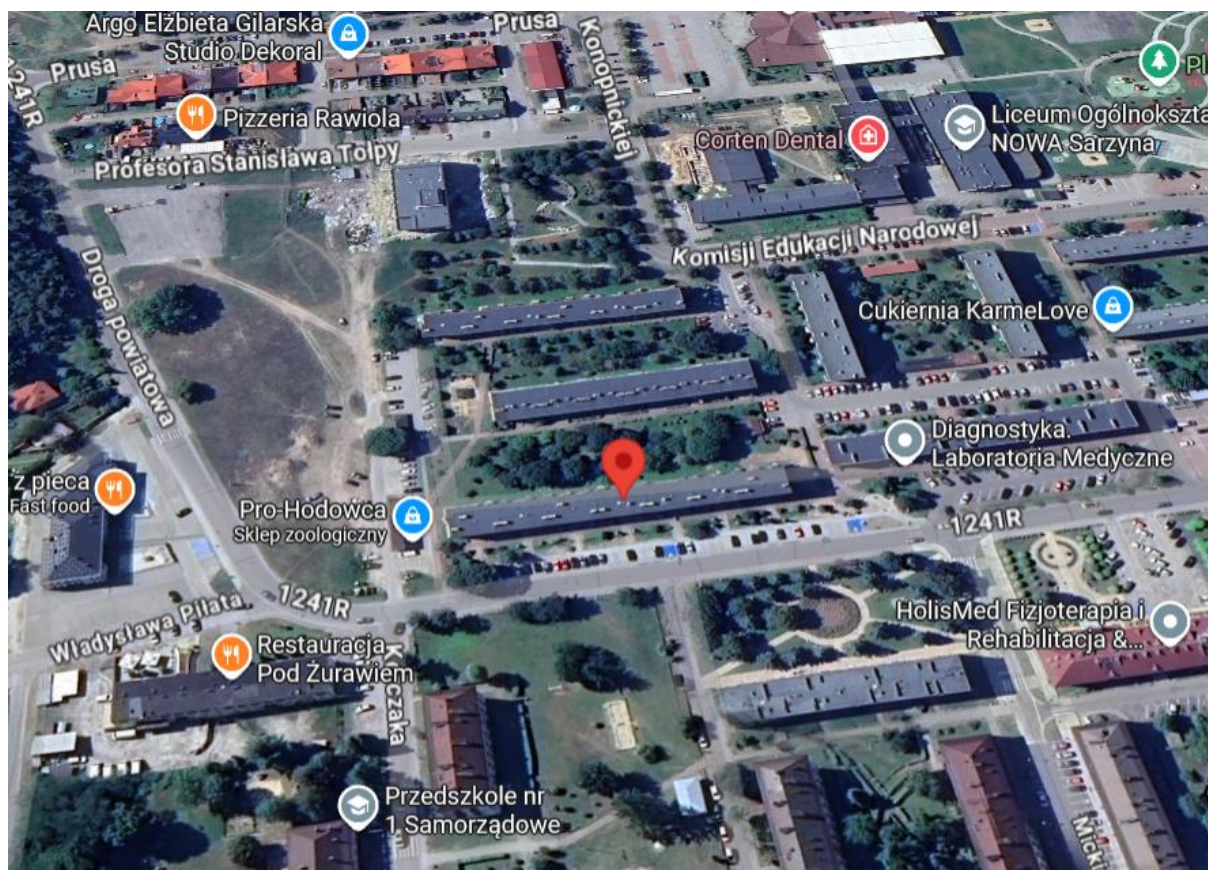
Informacje o ograniczonych prawach rzeczowych nieujawnionych w księdze wieczystej

Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono dokumentacji, która wskazywałaby na ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości nieujawnione w księdze wieczystej. Wycena została sporządzona przy założeniu, że tego typu ograniczenia nie występują.

V.2. Lokalizacja i otoczenie

Lokalizacja ogólna

Nieruchomość położona jest przy ulicy 1 Maja 9/25 w miejscowości Nowa Sarzyna, w powiecie leżajskim, w województwie podkarpackim, w odległości około 10 km od miasta Leżajsk.



Źródło: GoogleMaps

Charakterystyka miasta Nowa Sarzyna

Nowa Sarzyna, to miasto w województwie podkarpackim, w powiecie leżajskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Nowa Sarzyna. Miasto położone jest nad Trzebośnicą w dolinie Dolnego Sanu. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa rzeszowskiego. Przez miasto przebiega droga krajowa nr 77. Według danych GUS z 1 stycznia 2024 r. miasto liczyło 5357 mieszkańców i było 28. najludniejszym miastem w województwie. W ramach Centralnego Okręgu Przemysłowego, w roku 1937 rozpoczęto budowę zakładów chemicznych z przyfabrycznym osiedlem. Podczas II wojny światowej w okolicy Sarzyny były przeprowadzane liczne akcje dywersyjne polskiego podziemia. Okupacja oraz działania wojenne spowodowały na terenie fabryki ogromne straty. Po wojnie rozpoczął się okres intensywnej odbudowy zakładu i budowy nowych osiedli mieszkaniowych. W 1956 Nowa Sarzyna otrzymała status osiedla, a prawa miejskie w 1973. Nowa Sarzyna charakteryzuje się zupełnym brakiem „starej zabudowy”, budynki miasta są powojenne.

Sąsiedztwo i zabudowa w otoczeniu nieruchomości

W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości zabudowa jest bardzo zróżnicowana, w sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, usługowa oraz obszary zalesione.

W odległości około 300 m od nieruchomości znajduje się stacja kolejowa Nowa Sarzyna.

V.3. Stan techniczno-użytkowy

LOKAL MIESZKALNY	
Powierzchnia lokalu	Powierzchnia lokalu wynosi 49,70 mkw.
Położenie na kondygnacji	Lokal położony jest na drugiej kondygnacji (pierwszym piętrze budynku)
Rozkład pomieszczeń	Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i wc
Pomieszczenia przynależne	Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 5,40 mkw. położona w kondygnacji podziemnej budynku.
Standard wykończenia pomieszczeń	Na podłogach w pokojach mozaika, w przedpokoju i kuchni panele, na balkonie glazura.. Ściany w pokojach malowane, w kuchni w części roboczej wyłożone glazurą, w łazience ściany wyłożone glazurą do około połowy wysokości, w przedpokoju kasetony. W przedpokoju pawlacze. Okna PCV, grzejniki żeliwne. Drzwi wewnątrz z przeszkleniami. Standard wykończenia pomieszczeń ocenia się, jako przeciętny.
BUDYNEK	
Budynek	Budynek wybudowany w technologii prefabrykowanej (wielka płyta), posiada pięć kondygnacji naziemnych i jedną kondygnację podziemną, w której znajdują się piwnice. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 1081 mkw. Budynek ocieplony i otynkowany.
Media doprowadzone do budynku	Do budynku zostały doprowadzone sieci uzbrojenia terenu: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, ciepłownicza, telekomunikacyjna.
Rejestr zabytków/gminna ewidencja zabytków	Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków ani do gminnej ewidencji zabytków (GEZ)

VI. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA I SPOSOBU UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dokonując szacowania nieruchomości rzeczoznawca majątkowy uwzględnia przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Dla obszaru, na którym znajduje się nieruchomość nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nowa Sarzyna, uchwalone uchwałą Nr XXIX/274/2000 Rady Miejskiej w Nowej Sarzynie z dnia 29 listopada 2000 r. z późn. zmianami.
Przeznaczenie w studium	MUw – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej zagrodowej i drobnej produkcji, w tym w przewadze zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną.

Dane dotyczące zagrożeń środowiskowych

- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość narażona jest na skażenia lub potencjalne zanieczyszczenia. Na potrzeby wyceny założono, że brak jest skażeń i zanieczyszczeń uniemożliwiających korzystanie z nieruchomości lub generujących dodatkowe koszty,
- Nieruchomość nie jest położona na obszarze zagrożeń powodziowych (źródło ISOK),
- Nieruchomość nie jest położona na terenach osuwiskowych,
- Nieruchomość nie jest położona na terenach szkód górniczych.

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

VII.1. Określenie rynku lokalnego

Rodzaj badanego rynku	Rynek wtórny lokali mieszkalnych
Rodzaj praw do nieruchomości	Rynek praw własności do nieruchomości
Obszar badanego rynku	Miasto Nowa Sarzyna
Zakres czasowy analizy transakcji	Okres dwóch lat poprzedzających datę określenia wartości.

VII.2. Analiza i uwarunkowania badanego rynku

Analiza ogólna

W ostatnich latach na rynku nieruchomości mieszkaniowych panował wysoki lub bardzo wysoki popyt na lokale mieszkalne, a ceny mieszkań systematycznie rosły z roku na rok. W dużym stopniu wpływ na taki stan rzeczy miały niskie stopy procentowe, które w okresie kilku miesięcy po COVID-19 były bliskie poziomu 0%, zwiększające się dochody ludności oraz rosnąca inflacja. Inwestowanie środków w nieruchomości wiele osób postrzega, jako sposób na ucieczkę przed inflacją. Sytuacja ta jednak zaczęła się powoli zmieniać wraz z pierwszymi podwyżkami stóp procentowych pod koniec 2021 roku. Natomiast bardzo silny efekt podwyżek stóp procentowych był widoczny od połowy 2022 roku. Ponieważ wysokość stóp procentowych ma bezpośredni wpływ na popyt na mieszkania, wraz ze wzrostem stóp popyt zaczął systematycznie maleć i w 2022 roku liczba osób wnioskujących o kredyt hipoteczny zmalała o około 60% w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego, jednocześnie zaczęły się pojawiać pierwsze obniżki cen transakcyjnych nieruchomości. Według przewidywań analityków w 2023 roku za sprawą dalszego obniżenia popytu na mieszkania w warunkach wyższych stóp procentowych, na rynku spodziewane były obniżki cen mieszkań według przewidywań rzędu od 5% do 15% w zależności od lokalizacji, standardu lokalu oraz innych czynników wpływających na cenę nieruchomości. Jednak wraz z wejściem w życie 01 lipca 2023 roku programu dopłat do kredytów znanego pod nazwą „Bezpieczny Kredyt 2%” popyt na lokale mieszkalne znacząco wzrósł, co przełożyło się na duże lub bardzo duże wzrosty cen mieszkań często powyżej 20%. Program przestał obowiązywać z początkiem 2024 roku. Następnie miały miejsce podwyżki stóp procentowych, przez co kredyt hipoteczny stał się mniej dostępny oraz droższy dla potencjalnych nabywców, co przełożyło się bezpośrednio na zmniejszenie popytu na mieszkania oraz zahamowanie wzrostu cen transakcyjnych. Z uwagi jednak na fakt, iż planowane było wprowadzenie następnego programu dopłat do kredytów hipotecznych, ceny mieszkań nie spadały gdyż sprzedający woleli przeczekać na pojawienie się na rynku nowego programu dopłat do kredytów, który pozwoliłby sprzedać mieszkanie w aktualne ceny. Program finalnie nie został wprowadzony i z biegiem czasu na rynku zaczęły pojawiać się pierwsze obniżki cen lokalu mieszkalnych. Na dzień sporządzania operatu szacunkowego na rynku jest bardzo duża liczba gotowych mieszkań wybudowanych przez deweloperów, które nie znalazły nabywców, sprzedający są coraz bardziej otwarci na negocjacje ceny. Ceny lokali mieszkalnych nie rosną, ale też nie ma wyraźnych spadków.

Analiza lokalna

Analizie poddano transakcje lokalami mieszkalnymi na obszarze miasta Nowa Sarzyna. W trakcie analizy ustalono, iż w badany okresie odnotowano ponad 50 transakcji lokalami mieszkalnymi. Najmniejsza powierzchnia lokalu wynosi 22,72 mkw., powierzchnia największa 82,48 mkw., średnia powierzchnia 45,76 mkw., mediana powierzchni 48,56 mkw.

W wyniku szczegółowych analiz z bazy powyżej wyselekcjonowano transakcje lokalami mieszkalnymi położonymi w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy 1 Maja w Nowej Sarzynie, jakie miały miejsce w roku 2025 oraz 2026.

Wyselekcjonowana baza transakcji została przedstawiona w tabeli poniżej.

Miasto	Ulica	Data	Cena	Cena 1m2	Kond.	Powierzchnia
Nowa Sarzyna	1 Maja 7	2026-01-08	130 000 zł	3 523 zł	3	36,90
Nowa Sarzyna	1 Maja 11	2025-12-17	210 000 zł	3 974 zł	2	52,84
Nowa Sarzyna	1 Maja 11	2025-10-15	210 000 zł	3 974 zł	2	52,84
Nowa Sarzyna	1 Maja 5	2025-08-21	120 000 zł	3 509 zł	2	34,20

W tabeli powyżej najmniejsza powierzchnia lokalu wynosi 34,20 mkw., powierzchnia największa 52,84 mkw., średnia powierzchnia 44,20 mkw., mediana powierzchni 44,87 mkw. Najniższa cena całkowita sprzedanego lokalu wynosi 120 000 zł, cena najwyższa 210 000 zł, cena średnia 167 500 zł, mediana ceny 170 000 zł. Najniższa cena jednostkowa w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu wynosi 3 509 zł/mkw., cena najwyższa 3 974 zł/mkw., cena średnia 3 745 zł/mkw., mediana ceny 3 749 zł/mkw.

VIII. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

VIII.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową przedmiotu wyceny. Wyceny dokonano biorąc pod uwagę cel wyceny, na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości oraz stosując się do przepisów prawa i standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

VIII.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z:

- ✓ Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023, poz. 344, 1113, 1463 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, i 1762 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Ustawą z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022 poz. 1520, Dz. U. 2023 poz. 825, 1723, 1843, 1860 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2023, poz. 344, 1113, 1463 z późniejszymi zmianami).

Art. 150.2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

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.

Art. 152.1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego, lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określaniu 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 od nieruchomości 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.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość rynkowa gruntu w niniejszym operacie szacunkowym została określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, i 1762 z późniejszymi zmianami).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, i 1762 z późniejszymi zmianami) oraz Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wycen, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

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

§ 8.1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Zgodnie z Ustawą z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022 poz. 1520, Dz. U. 2023 poz. 825, 1723, 1843, 1860 z późniejszymi zmianami).

Art. 313.1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Art. 319.1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowaniu masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.

2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgo wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.
3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.
4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Zgodnie z Ustawą z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2023, poz. 1150, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860 z późn. zm.).

Art. 1009. W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Art. 1012. Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.

Art. 1013. Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.

Zgodnie ze Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Nota interpretacyjna – zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości:

Pkt. 4. Metoda porównywania parami

4.1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

4.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

4.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

- 4.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- 4.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 4.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 4.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 4.2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- 4.2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cen rynkowych.
- 4.2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- 4.2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 4.2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 4.2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Pkt. 6. Uwagi dodatkowe

6.1 Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 – 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

IX. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Zestawienie danych transakcyjnych nieruchomości podobnych

W wyniku analizy danych transakcyjnych kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych wyselekcjonowano cztery transakcje, które zostały przedstawione poniżej.

Miasto	Ulica	Data	Cena	Cena 1m2	Kond.	Powierzchnia
Nowa Sarzyna	1 Maja 7	2026-01-08	130 000 zł	3 523 zł	3	36,90
Nowa Sarzyna	1 Maja 11	2025-12-17	210 000 zł	3 974 zł	2	52,84
Nowa Sarzyna	1 Maja 11	2025-10-15	210 000 zł	3 974 zł	2	52,84
Nowa Sarzyna	1 Maja 5	2025-08-21	120 000 zł	3 509 zł	2	34,20

Na podstawie danych empirycznych oszacowano rozstęp cenowy (ΔC):

$$C_{\min} = 3\,509 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 3\,974 \text{ zł m}^2$$

$$\Delta C = 465 \text{ zł m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 3\,745 \text{ zł m}^2$$

Określenie i ocena cech rynkowych i ich wag

Cechy rynkowe nieruchomości są to cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Ze względu na ograniczoną liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi na badanym obszarze jak również unikatowość badanego obszaru, nie było możliwości określenia cech rynkowych w sposób analityczny.

Według zaleceń Noty Interpretacyjnej *NI – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*, która wchodzi w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, które stanowią zbiór zasad opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:

3.10 Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- Wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- Analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- Badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- Inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości i ich wagi zostały ustalone w wyniku przeprowadzonych badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz rozmów z pośrednikami nieruchomości.

Poniżej zestawiono opis cech rynkowych uznanych za istotnie wpływające na wartość nieruchomości.

Nazwa cechy	Ocena cechy	Charakterystyka
Powierzchnia lokalu	Bardzo dobry	Lokal o powierzchni od 35,00 mkw. do 45,00 mkw.
	Dobry	Lokal o powierzchni od 45,00 mkw. do 55,00 mkw.
Położenie budynku względem ulicy	Bardzo dobry	Budynek położony w drugiej linii zabudowy od ulicy
	Dobry	Budynek położony w pierwszej linii zabudowy od ulicy

Poniżej zestawiono wagi cech rynkowych uznanych za istotnie wpływające na wartość nieruchomości.

Lp.	Cecha	Waga cechy
1.	Powierzchnia lokalu	60%
2.	Położenie budynku względem ulicy	40%

Określenie współczynnika zmiany cen nieruchomości z uwagi na upływ czasu

Wszystkie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych przyjętych do porównań pochodzą z okresu krótko przed dniem, na który dokonano oszacowania wartości nieruchomości. W związku, z czym, w kalkulacji wartości nieruchomości dokonano aktualizacji cen współczynnikiem zmiany cen równym 1.

Zestawienie przedmiotu wyceny i nieruchomości przyjętych do porównań

Spośród wyselekcjonowanych transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych o cechach najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny, do porównań przyjęto wszystkie cztery transakcje, które zostały przedstawione poniżej:

Nieruchomość podobna 1

Rep. A: 103/2026

Data transakcji: 2026-01-08

Cena transakcyjna: 130 000 zł (3 523 zł/m²)

Opis: lokal mieszkalny położony przy ulicy 1 Maja 7 w Nowej Sarzynie. Powierzchnia lokalu wynosi 36,90 mkw. Lokal składa się z trzech izb i położony jest na trzeciej kondygnacji budynku. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 4,11 mkw.

Nieruchomość podobna 2

Rep. A: 2924/2025

Data transakcji: 2025-12-17

Cena transakcyjna: 210 000 zł (3 974 zł/m²)

Opis: lokal mieszkalny położony przy ulicy 1 Maja 11 w Nowej Sarzynie. Powierzchnia lokalu wynosi 52,84 mkw. Lokal składa się z czterech izb i położony jest na drugiej kondygnacji budynku. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 6,40 mkw.

Nieruchomość podobna 3

Rep. A: 1623/2025

Data transakcji: 2025-10-15

Cena transakcyjna: 210 000 zł (3 974 zł/m²)

Opis: lokal mieszkalny położony przy ulicy 1 Maja 11 w Nowej Sarzynie. Powierzchnia lokalu wynosi 52,84 mkw. Lokal składa się z czterech izb i położony jest na drugiej kondygnacji budynku. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 6,40 mkw.

Nieruchomość podobna 4

Rep. A: 6348/2025

Data transakcji: 2025-08-21

Cena transakcyjna: 120 000 zł (3 509 zł/m²)

Opis: lokal mieszkalny położony przy ulicy 1 Maja 5 w Nowej Sarzynie. Powierzchnia lokalu wynosi 34,20 mkw. Lokal składa się z dwóch izb i położony jest na drugiej kondygnacji budynku. Do lokalu przynależy piwnica.

Określenie wartości przedmiotu wyceny

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3	Nieruch. podobna_4
	Nr nieruchomości w bazie	-----	1	2	3	4
	Data transakcji	-----	8 sty 26	17 gru 25	15 paź 25	21 sie 25
	Wartość nieruchomości [zł]	-----	130 000,0	210 000,0	210 000,0	120 000,0
	Miasto		Nowa Sarzyna	Nowa Sarzyna	Nowa Sarzyna	Nowa Sarzyna
	Ulica		1 Maja 7	1 Maja 11	1 Maja 11	1 Maja 5
	Cena jedn. aktualizowana [zł/m2]	do szacowania	3523,04	3974,26	3974,26	3508,77
1	Powierzchnia lokalu	db	bdb	db	db	bdb
2	Położenie budynku względem ulicy	db	db	db	bdb	db

Wyniki szacowania metodą porównywania parametrów

Nr nieruchomości z bazy do porównania		1	2	3	4	
Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m2]		3 523,04	3 974,26	3 974,26	3 508,77	
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m2]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m2]		
1	Powierzchnia lokalu	60,00%	279,29	-279,29		-279,29
2	Położenie budynku względem ulicy	40,00%	186,20		-186,20	
Sumy:		100,00%	465,49	-279,29	0,00	-186,20
Ceny skorygowane o sumę poprawek $C_w = C_p + \Sigma \text{ popr}$ [zł/m2]				3 243,75	3 974,26	3 788,06
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m2]				3 558,89		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m2]				47,90		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				170 470,83		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]				170 000,00		

Wartość rynkowa nieruchomości w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

170 000 zł

Słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości wynosi:

15 940 zł

Słownie: piętnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych

X. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wynik wyceny

Wartość rynkowa udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości stanowiącej lokal mieszalny o powierzchni 47,90 mkw. położony przy ulicy 1 Maja 9/25 w Nowej Sarzynie, powiecie leżajskim, województwie podkarpackim, dla którego Sąd Rejonowy w Leżajsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr RZ!E/00052613/7 wynosi:

15 940 PLN

Słownie: piętnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych

Uzasadnienie wyniku wyceny

Określone wartość 1 mkw. powierzchni lokalu mieszkalnego zawiera się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych. Wartość lokalu została obliczona na podstawie cen i cech rynkowych lokali o cechach najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny, które miały miejsce na badanym rynku w badanym przedziale czasu. Oszacowana wartość odnosi się do aktualnego na dzień określenia wartości stanu prawnego i techniczno-użytkowego nieruchomości.

XI. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie definiuje tzw. „wartości dla wymuszonej sprzedaży” i nie przewiduje kategorii wartości potocznie nazywanej „wartością dla wymuszonej sprzedaży”. Jako odpowiednik „wartości dla wymuszonej sprzedaży” można traktować cenę nieruchomości, która zapewni szybką jej sprzedaż.

Zgodnie z art. 174. 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Rzecznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego dotyczące rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku”

Definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 2 (KSWP 2) to „kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży”.

Natomiast zgodnie z Europejskimi Standardami Wyceny (ESW 1. Wartość rynkowa):

„Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży to wartość, którą można otrzymać za nieruchomość w sytuacji, gdy z jakichkolwiek przyczyn zbywca podlega ograniczeniom wymagającym zbycia nieruchomości (sprzedający jest zmuszony do sprzedaży, jest zdesperowany, aby ją sprzedać lub nałożony został na niego ścisły termin sprzedaży – najczęściej zbyt krótki, aby umożliwić odpowiednio długą ekspozycję nieruchomości na rynku w celu zagwarantowania wyboru najlepszych ofert.”

Wartość dla wymuszonej sprzedaży nie jest podstawą wyceny – gdy wszystkie ograniczenia zostaną zidentyfikowane, może być ona postrzegana jako wartość rynkowa przy założeniu szczególnym o wyznaczonym ale ograniczonym terminie sprzedaży nieruchomości; rzeczoznawca majątkowy nie powinien podejmować wyceny na podstawie wymuszonej sprzedaży, ale raczej na podstawie wartości rynkowej wynikającej z podanych określonych założeń szczególnych właściwych dla przedmiotowej nieruchomości.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce, kiedy nie zachodzą warunki transakcji wolnorynkowej, w szczególności w zakresie czasu eksponowania oferty sprzedaży nieruchomości na rynku, czego skutkiem jest dotarcie informacji o sprzedaży nieruchomości do ograniczonego kręgu nabywców. W trakcie sprzedaży wymuszonej w celu skrócenia okresu sprzedaży, sprzedający stosuje współczynnik zachęty cenowej, który ma sprawić, iż spośród nieruchomości podobnych, nabywca wybierze nieruchomość o najniższej cenie. Tego typu zachęty cenowe stosują komornicy sądowi – w pierwszej licytacji komornik może zaoferować nieruchomość w cenie stanowiącej 75% wartości nieruchomości.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży oszacowano, jako:

$$W_{\text{dla wymuszonej sprzedaży}} = W_R * 0,75$$

W związku z powyższym wartość udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W_{\text{dla wymuszonej sprzedaży}} = 15\,940 \text{ zł} * 0,75 = 11\,955 \text{ zł}$$

Słownie: jedenaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt pięć złotych

Oszacowana wartość odpowiada na zapytanie dotyczące wartości, która zapewni zbywalność nieruchomości w przypadku ograniczeń czasowych. Wartość ta jest skorelowana z wartością rynkową obliczoną w operacie szacunkowym i stanowi ocenę reguł panujących na rynku nieruchomości. Z analizy sprzedaży nieruchomości w egzekucji wynika, iż znaczna część typowych nieruchomości zostaje sprzedana na pierwszej licytacji, co oznacza, że cena wyjściowa w wysokości 75% wartości rynkowej jest atrakcyjna i pozwala na znalezienie nabywcy nieruchomości w krótszym czasie.

XII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

Dokumentacja i stan techniczny nieruchomości

- Dokument został sporządzony przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące wycenianej nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane rzeczoznawcy majątkowemu. W związku z powyższym rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wykonane opracowanie, jeżeli takie podejście ze strony właściciela nieruchomości nie miało miejsca.
- Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Rzeczoznawcy udostępniono kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem.
- Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego wycenę.
- Zawarte w opracowaniu informacje, oceny na temat standardu i stanu technicznego budynku nie stanowią ekspertyzy technicznej.

Parametry kalkulacji

- Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości mają charakter dynamiczny i podlegają okresowym wahaniom. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, zachowania stron transakcji, w tym wartość nieruchomości.
- Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dokumentach zostały odnotowane i uwzględnione. Rzeczoznawca majątkowy nie odpowiada za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.

Okres ważności operatu

- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiany przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku nieruchomości, które mają istotny wpływ na zachowania stron transakcji.

Podpis autora opracowania
Przemysław, 2026-02-08

XIII. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna,
2. Mapa lokalizacyjna,
3. Wydruk zapisów księgi wieczystej nr RZ!E/00052613/7 z Podsystemu Dostępu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości,
4. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok na budynek



Drzwi do budynku



Drzwi do lokalu



Wnętrze lokalu



Wnętrze lokalu



Wnętrze lokalu



Wnętrze lokalu



Wnętrze lokalu

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Wnętrze lokalu



Wnętrze lokalu



Wnętrze budynku



Wnętrze lokalu



Wnętrze lokalu



Wnętrze lokalu

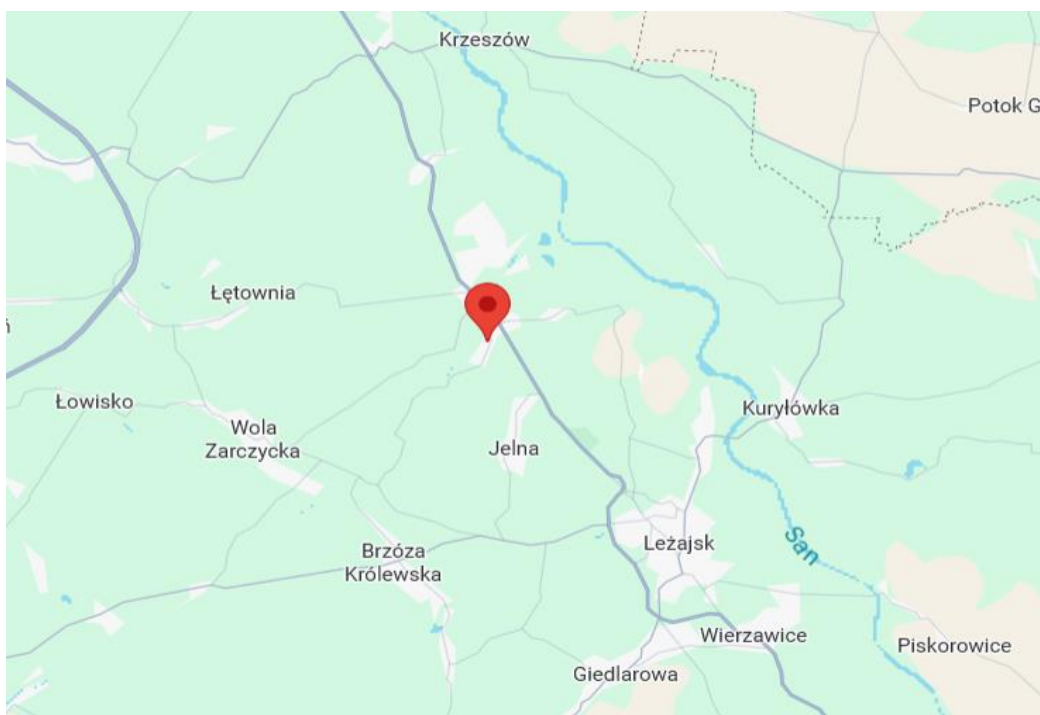


Balkon



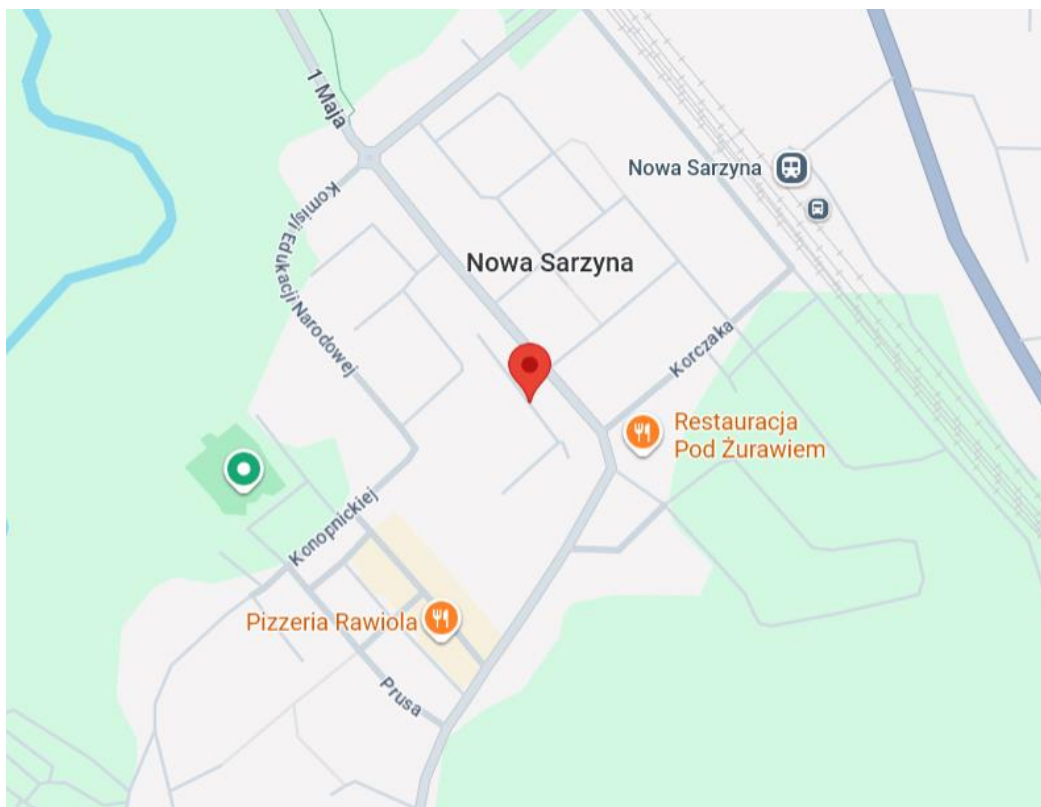
Piwnica

LOKALIZACJA OGÓLNA



Źródło: GooleMaps

LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA



Źródło: GoogleMaps