

valuer Michał Smoter

ul. Wiśniowa 10/12, 43-300 Bielsko-Biała
NIP: 549-136-54-97

valuer.bielsko@o2.pl, www.valuerbielsko.pl
tel. 601-285-364

Członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
Ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej. Sygnatariusz monitoringu rynku „Baza Śląsk”. Biegły sądowy przy SO Bielsko-Biała

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę dz. 1452/12,
zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym
położonym przy ul. Słomianej 35 w Bielsku-Białej



Opracowanie dla:

Syndyka masy upadłościowej

Wykonał:

Michał Smoter - rzeczoznawca majątkowy nr 4937



Bielsko-Biała – 20 kwietnia 2026 roku

ZESTAWIENIE ŁĄCZNE

Określenie nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa obejmująca jedynie działkę ewidencyjną dz. 1452/12 o pow. 591m² obręb 0033 Międzyrzecze Górne, zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr 35 położonym bezpośrednio przy ul. Słomianej w Bielsku-Białej - gmina Bielsko-Biała M., powiat Bielsko-Biała, woj. śląskie.

Wyszczególniona powyżej nieruchomość posiada zapewniony prawny oraz faktyczny dostęp do ww. drogi gminnej (nawierzchnia asfaltowa).

Na dzień wyceny w obrębie przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest usytuowany w zabudowie wolnostojącej całkowicie podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny o dwóch kondygnacjach mieszkalnych (parter/piętro), oddany do użytkowania w latach 60-tych, rozbudowany w latach 70-tych o część zachodnią.

Przedmiotowy budynek znajduje się w stosunkowo przeciętnym stanie technicznym.

Budynek wzniesiono w technologii tradycyjnej murewaney (klasyczna bryła właściwa dla okresu budowy): ściany konstrukcyjne wykonano z gazobetonu, całość przykryto płaskim stropodachem pokrytym papą termozgrzewalną.

Powierzchnię użytkową budynku przyjęto w wycenie na podstawie własnych pomiarów wykonanych w trakcie oględzin nieruchomości zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07 dotyczącą zasad dokonywania obmiarów; wynosi ona odpowiednio 113,10m².

Ww. nieruchomość jest całkowicie ogrodzona (ogrodzenie z siatki stalowej, brama i furtka stalowa) oraz w podstawowy sposób zagospodarowana (altana znajdująca się w południowej części działki, chodniki z płytek betonowych); pozostałą niezabudowaną część działki zagospodarowano jako przydomowy ogród trawiasty.

Położenie posesji stosunkowo dobre z usytuowaniem w północno-zachodniej części Bielska-Białej, z lokalizacją w strefie istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej usytuowanej wzdłuż ul. Słomianej.

Istniejący układ geodezyjny przedmiotowej nieruchomości wskazuje na konieczność uregulowania stanu prawnego dojścia i dojazdu do budynku, poprzez działkę dz. 3004/1 stanowiącą odrębną nieruchomość.

Faktycznie dostęp do budynku nr 35 jest realizowany przez ww. działkę gruntową.

Stan prawny:

Nieruchomość objęto KW BB1B/00022069/8 Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej, Wydziału VII Ksiąg Wieczystych.

Woj. śląskie, gmina i miejscowość Bielsko-Biała, obręb 0033 Międzyrzecze Górne; działka dz. 1452/12 o pow. 0,0591 ha zabudowana budynkiem przy ul. Słomianej 35, z prawem własności ujawnionym w udziałach po 1/2 cz. na rzecz odpowiednio: Tomasza Emila Tyrna s. Pawła i Heleny oraz Wioletty Elżbiety Tyrna c. Jana i Ireny.

W dziale I-SP tej księgi brak wpisów.

Dział III księgi ujawniający wpisy ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

Dział IV ujawnia wpis hipotek.

(Protokół badania księgi wieczystej zamieszczono w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego).

Zleceniodawca: Syndyk masy upadłościowej

Cel wyceny: Określenie wartości rynkowej udziału upadłego w przedmiotowej nieruchomości na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.

Data sporządzenia wyceny: 20 kwietnia 2026 roku

Data przyjętego poziomu cen: 20 kwietnia 2026 roku

Data przyjętego stanu nieruchomości: 10 kwietnia 2026 roku

Data dokonania oględzin nieruchomości: 10 kwietnia 2026 roku

Określona wartość rynkowa udziału w zabudowanej nieruchomości gruntowej (dz. 1452/12):

305 100 zł (słownie: trzysta pięć tysięcy sto złotych)

Wykonawca:

Michał Smoter,
rzeczoznawca majątkowy - uprawnienia nr 4937

Bielsko-Biała - 20 kwietnia 2026 roku



Określenie nieruchomości i zakresu opracowania

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodinnym konstrukcji murowanej.

Nieruchomość położona jest w Bielsku-Białej przy ul. Słomianej 35.

Ujawniono ją w księdze wieczystej KW BB1B/00022069/8 rejestru Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej, Wydziału VII Ksiąg Wieczystych.

W zakresie opracowania jest wycena:

- Prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej obejmującej działkę dz. 1452/12, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodinnym nr 35 o powierzchni użytkowej wynoszącej 113,10m².
- W operacie szacunkowym określono wartość bieżącą nieruchomości według stanu obecnego, pomocniczo określono ocenę wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej.
- Oszacowano wartość uwzględniającą grunt oraz istniejące zagospodarowanie nieruchomości.

Nieruchomość znajduje się przy ulicy Słomianej w Bielsku-Białej. Położenie na planie ortofotomapy przedstawiono poniżej:



źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Cel i data opracowania

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału upadłej w przedmiotowej nieruchomości na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.

Opinię wykonano na zlecenie Syndyka masy upadłościowej.

Przyjęte w wycenie daty

Data sporządzenia wyceny:	20 kwietnia 2026 roku
Data przyjętego poziomu cen:	20 kwietnia 2026 roku
Data przyjętego stanu nieruchomości:	10 kwietnia 2026 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	10 kwietnia 2026 roku

Podstawy formalne

1. Zlecenie Syndyka masy upadłościowej na wykonanie wyceny z 9 kwietnia 2026 roku.

Podstawy prawne i metodyczne opracowania

2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 30 lipca 2024 r. poz. 1145).
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (t.j.: Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832).
4. Ustawa z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j.: Dz. U. z dnia 25 lipca 2025 roku, poz. 1071).
5. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo Upadłościowe (t.j. Dz.U. 2025 poz. 614 z dnia 24 marca 2025 roku).

Źródła informacji

6. Dokumentacja prawna dla przedmiotowej nieruchomości: odpis z księgi wieczystej KW BB1B/00022069/8 Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej, Wydziału VII Ksiąg Wieczystych; treść ww. księgi wieczystej sprawdzono z aktualnymi zapisami Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 10 kwietnia 2026 roku.
7. Dostępne źródła informacji przestrzennej: <http://bielskobiata.giportal.pl/>, <https://polska.e-mapa.net/>, <https://imapa.um.bielsko.pl/#/giportal>.
8. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 10 kwietnia 2026 roku.
9. Badanie lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych.

Stan nieruchomości

Stan prawny

(pełną treść księgi wieczystej zawarto w protokole badania stanu prawnego stanowiącym załącznik do operatu)

Nieruchomość objęto KW BB1B/00022069/8 Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej, Wydziału VII Ksiąg Wieczystych.

Woj. śląskie, gmina i miejscowość Bielsko-Biała, obręb 0033 Międzyrzecze Górne; działka dz. 1452/12 o pow. 0,0591 ha zabudowana budynkiem przy ul. Słomianej 35, z prawem własności ujawnionym w udziałach po 1/2 cz. na rzecz odpowiednio: Tomasza Emila Tyrna s. Pawła i Heleny oraz Wioletty Elżbiety Tyrna c. Jana i Ireny.

W dziale I-SP tej księgi brak wpisów.

Dział III księgi ujawniający wpisy ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

Dział IV ujawnia wpis hipotek.

Ewidencja

(protokół badania układu geodezyjnego i uzbrojenia terenu zawarto w załącznikach do operatu)

Obecny stan prawny ksiąg wieczystych jest zgodny z aktualnym stanem ewidencji gruntów.

Przeznaczenie terenu.

Przedmiotowa działka gruntu dz. 1452/12 obrębu Międzyrzecze Górne położona jest w terenie, dla którego nie uchwalono dotychczas aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsko-Biała.

Zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania przedmiotowa nieruchomość związana jest z istniejącą zabudową budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 35 przy ul. Słomianej.

Stan techniczno-użytkowy

Opis działki

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa obejmująca działkę ewidencyjną dz. 1452/12 o pow. 591m² obrębu 0033 Międzyrzecze Górne, zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr 35, położonym bezpośrednio przy ul. Słomianej w Bielsku-Białej - gmina Bielsko-Biała M., powiat Bielsko-Biała, woj. śląskie.

Wyszczególniona powyżej nieruchomość posiada zapewniony prawny oraz faktyczny dostęp do ww. drogi gminnej (nawierzchnia asfaltowa).

Łączne parametry fizyczne gruntu można ocenić jako korzystne:

całkowity kształt działki zwarty, regularny, o stosunkowo niewielkim areale rzędu 6a, teren płaski. Ww. nieruchomość jest całkowicie ogrodzona (ogrodzenie z siatki stalowej, brama i furtka stalowa) oraz w podstawowy sposób zagospodarowana (altana znajdująca się w południowej części działki, chodniki z płytek betonowych); pozostałą niezabudowaną część działki zagospodarowano jako przydomowy ogród trawiasty.

Nieruchomość znajduje się w zasięgu i dostępności kompletnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Położenie posesji stosunkowo dobre w usytuowaniu w północno-zachodniej części Bielska-Białej, z lokalizacją w strefie istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej usytuowanej wzdłuż ul. Słomianej.

Istniejący układ geodezyjny przedmiotowej nieruchomości wskazuje na konieczność uregulowania stanu prawnego dojścia i dojazdu do budynku, poprzez działkę dz. 3004/1 stanowiącą odrębną nieruchomość. Faktycznie dostęp do budynku nr 35 jest realizowany przez ww. działkę gruntową.

Opis techniczny budynku (stan obecny)

Poniżej zamieszczono opis podstawowych elementów konstrukcji i wykończenia (wg informacji udostępnionych podczas oględzin nieruchomości):

1. Fundamenty kamiennie-betonowe, częściowo zbrojone.
2. Ściany konstrukcyjne: z pustaka gazobetonowego gr. 24cm na zaprawie; elewacje ocieplone styropianem gr. 10cm, wykończenia zewnętrzne tynkiem akrylowym, część powierzchni (przyziemie) oblicowano płytkami betonowymi.
3. Ściany działowe murowane z pustaka gazobetonowego gr. 12cm na zaprawie, miejscowo lekkie g-k.
4. Stropy kondygnacji żelbetowe (wylewane na zbrojeniu); schody masywne wykończone płytkami gresowymi (zewnątrze) oraz lastriko (wewnątrz).
5. Dach (stropodach) płaski, żelbetowy; pokrycie papą termozgrzewalną, ocieplenie styropianem gr. 20cm.
6. Wykończenie wnętrz: na ścianach tynki c-w z malowaniem, gładzie gipsowe, płytki ceramiczne (łazienki, kuchnie), miejscowo boazerie (część wejściowa, częściowo kuchnia), tapety; sufity malowane na gładziach, w części pomieszczeń wykończone w technice kasetonów styropianowych; posadzki: w pokojach i przedpokoju panele podłogowe, w kuchni i łazience płytki ceramiczne; w piwnicach i na strychu posadzki cementowe.
7. Stolarka okienna: w ok. 25% parteru zespolona PCV, w pozostałej części drewniana zespolona (jedno i dwukomorowa).
8. Stolarka drzwiowa: płytowa (starszego typu), drzwi harmonijkowe; drzwi zewnętrzne antywłamaniowe.
9. Wyposażenie techniczne: instalacja elektryczna, wodna (sieniowa), kanalizacji sanitarnej (sieniowa), c.o. zasilane z dwufunkcyjnego kotła gazowego „Vaillant” (grzejniki aluminiowe segmentowe oraz stalowe kompaktowe), c.w.u. zasilana dodatkowo z jednofunkcyjnego pieca gazowego „Junkers”; instalacja gazowa.

Stan techniczny i funkcjonalny budynku

Na dzień wyceny w obrębie przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest usytuowany w zabudowie wolnostojącej całkowicie podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny o dwóch kondygnacjach mieszkalnych (parter/piętro), oddany do użytkowania w latach 60-tych, rozbudowany w latach 70-tych o część zachodnią.

Przedmiotowy budynek znajduje się w stosunkowo przeciętnym stanie technicznym; obiekt w okresie użytkowania częściowo odnowiono w zakresie istniejących elementów wykończeniowych. Szczegółową dokumentację fotograficzną stanu nieruchomości zamieszczono w załącznikach na końcu opracowania.

Powierzchnia budynku

Powierzchnię użytkową budynku przyjęto w wycenie na podstawie własnych pomiarów wykonanych w trakcie oględzin nieruchomości (brak dokumentacji), wg których wynosi ona obecnie łącznie 113,10m².

Jako podstawę określenia wartości przyjęto zgodnie z faktycznym układem funkcjonalnym powierzchnię użytkową ustaloną wg wymogów Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07 dotyczącej zasad dokonywania obmiarów.

Zestawienie poszczególnych powierzchni częściowych budynku zamieszczono w poniższej tabeli.

PARTER	Pomieszczenie	p.u.
	pokój	18,37 m ²
	pokój	10,87 m ²
	kuchnia	7,91 m ²
	spizarka	1,02 m ²
	łazienka z wc	2,58 m ²
	przedpokój	3,64 m ²
	weranda	5,68 m ²
	klatka schodowa	1,72 m ²
Razem powierzchnia kondygnacji:		51,79 m ²
PODDASZE	Pomieszczenie	p.u.
	klatka schodowa	2,31 m ²
	pokój	21,33 m ²
	pokój	9,83 m ²
	pokój	9,00 m ²
	kuchnia	10,52 m ²
	przedpokój	4,65 m ²
	łazienka z wc	3,67 m ²
Razem powierzchnia kondygnacji:		61,31 m ²
Łącznie pow. użytkowa budynku:		113,10 m ²

Zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości

Aktem prawnym regulującym zasady wyceny nieruchomości jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą biorąc pod uwagę cel wyceny niezbędne jest określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Zgodnie ze stanem nieruchomości zasadniczą jej wartość stanowi prawo własności gruntu wraz z częściami składowymi.

Uwzględniając więc w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych (co najmniej kilkanaście) zdecydowano się określić wartość poprzez porównanie wycenianej nieruchomości do transakcji podobnymi nieruchomościami zabudowanymi, jako najbardziej precyzyjnym podejściem metodycznym w wycenie. Wobec postawionego zadania wyceny dokonano z zastosowaniem:

- podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze

Wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, dokonano poprzez porównanie do transakcji sprzedaży innych nieruchomości podobnych na lokalnym rynku.

Zgodnie z artykułem 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„wartość rynkową 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 rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Podejście porównawcze wykorzystano dla określenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Polega ono 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 od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.”* (art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Procedura szacowania - metoda korygowania ceny średniej

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny (co najmniej kilkanaście).
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.
- 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_{sr}) 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 atrybutów.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych atrybutów.
- Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}].
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_r = C_{sr} P K_{kor} \sum_i^n K_i \quad \text{gdzie:}$$

W_r	wartość rynkowa nieruchomości;
C_{sr}	średnia cena jednostkowa nieruchomości w próbie reprezentatywnej;
P	ilość jednostek dla wycenianej nieruchomości;
K	współczynnik korygujący dla danej cechy rynkowej;
K_{kor}	współczynnik korekcyjny z przedziału <0,90; 1,10>;
n	ilość współczynników korygujących, odpowiadająca określonej wcześniej ilości cech rynkowych nieruchomości.

Analiza lokalnego rynku nieruchomości

Wyceniana nieruchomość ze względu na sposób użytkowania oraz większość obiektywnych atrybutów jest typowa w stosunku do nieruchomości, które znajdują się w obrocie na lokalnym rynku (analiza).

Obszar analizy: Miasto Bielsko-Biala.

Okres analizy: Badaniem rynku objęto dwuletni okres czasu; starano się wybrać transakcje jak najbardziej zbliżone datą dokonania do chwili obecnej. Dla poprawności ewentualnych nieścisłości wynikających z okresu badania szczegółowo analizowano zmiany cen w czasie.

Zakres analizy: Nieruchomości gruntowe zabudowane o charakterze mieszkalnym jednorodzinym, w tym (z uwagi na okres budowy oraz stan techniczny budynku) podobne budynki o zbliżonych atrybutach (ze szczególnym uwzględnieniem starszych obiektów będących przedmiotem wolnorynkowego obrotu rynkowego); w analizie uwzględniono rynek rodzajowy nieruchomości zabudowanych zbliżonymi budynkami jednorodzinnymi, oddanymi do użytkowania w latach 1960÷1980. Analizą objęto budynki o powierzchni użytkowej mieszczącej się w zakresie rzędu 80÷200m², usytuowane na gruntach o zbliżonej powierzchni rzędu 500÷3000m², objęte prawem własności.

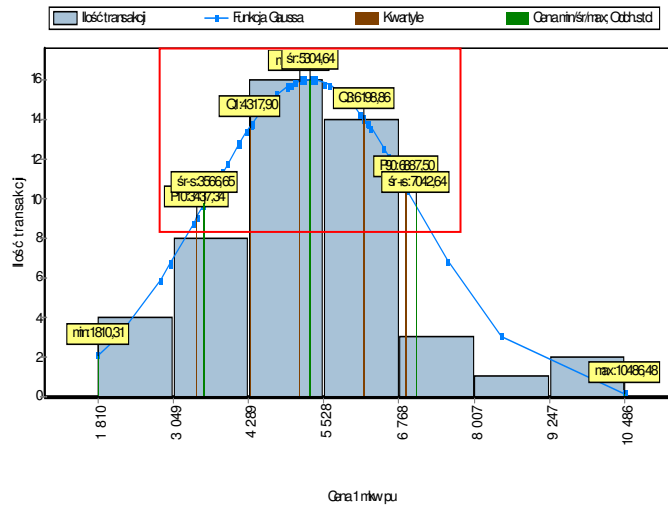
Wnioski z analizy ogólnej:

- Przeprowadzone badania wskazują, iż w obszarze analizowanego rynku istnieją transakcje gruntami zabudowanymi budynkami o zbliżonych atrybutach, jednak o znacznym niejednokrotnie zróżnicowaniu poziomów zawieranych cen transakcyjnych.
- Przeprowadzone szczegółowe analizy wskazują, iż najczęściej występująca cena transakcyjna uzyskiwana przy sprzedaży nieruchomości zabudowanych podobnymi starszymi budynkami mieszkalnymi (począwszy od lat 60-tych do lat 80-tych) o najbardziej przeciętnych cechach użytkowych kształtuje się na rynku miasta Bielska-Białej w przedziale od 3 600 do 7 000 zł/m² p.u. (cena średnia ± odchylenie standardowe) przy cenie średniej na poziomie 5 300 zł/m² p.u., można tu więc wnioskować iż dotyczy ona budynków mieszkalnych o najbardziej przeciętnych, typowych dla analizowanego rynku atrybutach, przy czym ceny niższe od ceny średniej dotyczą zazwyczaj obiektów o istotnie pogorszonych walorach techniczno-użytkowych (położenie, wielkość powierzchni użytkowej, powierzchnie dodatkowe, stan techniczny, standard wykończenia, parametry samego gruntu czy otoczenia), natomiast ceny wyższe dotyczą zazwyczaj budynków (nieruchomości) o w większości korzystnych, ww. atrybutach całości. Nie bez znaczenia są również pozostałe atrybuty cenotwórcze nieruchomości.
- Analizowany trend zmian cenowych względem upływu czasu wskazuje na stabilizację uzyskiwanych poziomów transakcyjnych. Zagrożenie rynku finansowego, inflacja przekładająca się na istotny wzrost kosztów kredytowania oraz konflikt zbrojny w regionie przekładają się na odczuwalne spowolnienie dotychczasowej koniunktury oraz realną stabilizację cen. Uwzględniając odpowiednio zachowawcze działania uczestników rynku nieruchomości określony rynkowy współczynnik zmiany cen przyjęto ostrożnie na poziomie zerowym; współczynnik ten uwzględniono w niniejszej wycenie.

Rynek nieruchomości o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej

W ostatnich 2 latach na terenie miasta Bielsko-Biała odnotowano łącznie 48 transakcji zbliżonymi nieruchomościami gruntowymi, których częściami składowymi były budynki mieszkalne jednorodzinne wybudowane począwszy od lat 60-tych do lat 80-tych (murowane starsze budynki), o porównywalnej powierzchni gruntu rzędu 500÷3000m² oraz p.u. rzędu 80÷200m².

Obraz rozkładu i częstości występowania cen odnotowanych transakcji przedstawiono na poniższym wykresie.



nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi oddanymi do użytkowania w latach 1960÷1980 – Bielsko-Biała;
48 transakcji; własność

p.u. rzędu 80÷200m², grunt rzędu 500÷3000m²

Rynek nieruchomości zabudowanych

Transakcje nieruchomościami podobnymi - baza porównawcza.

Z dostępnych danych transakcyjnych, które miały miejsce w okresie badania cen jako najbardziej podobne wybrano ostatecznie 11 przedstawionych w poniższej tabeli.

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. użytkowa w m ²	Pow. działki w m ²	Zaktualizowana cena 1m ² p.u.	Cena łączna	Okres budowy
19.12.2025	Bielsko-B.	Drzymaly	110,00	855	6 136,36 zł	675 000 zł	lata 70-te
15.12.2025	Bielsko-B.	Antenowa	108,50	652	6 267,28 zł	680 000 zł	lata 70-te
05.11.2025	Bielsko-B.	Walachowej	108,51	849	3 557,28 zł	386 000 zł	lata 60-te
04.11.2025	Bielsko-B.	Słodka	108,00	1069	3 703,70 zł	400 000 zł	lata 60-te
30.10.2025	Bielsko-B.	Orzeszkowej	159,30	1096	3 452,61 zł	550 000 zł	lata 70-te
30.10.2025	Bielsko-B.	Zielna	160,00	535	5 062,50 zł	810 000 zł	lata 70-te
12.06.2025	Bielsko-B.	Rubinowa	133,28	796	4 501,80 zł	600 000 zł	lata 70-te
25.11.2024	Bielsko-B.	Kupiecka	156,60	850	6 002,55 zł	940 000 zł	lata 70-te
15.07.2024	Bielsko-B.	Wrzosowa	110,00	837	6 181,82 zł	680 000 zł	lata 70-te
18.06.2024	Bielsko-B.	Pienińska	160,00	969	4 687,50 zł	750 000 zł	lata 80-te
31.05.2024	Bielsko-B.	Dzwonkowa	182,26	874	3 401,73 zł	620 000 zł	lata 70-te

Cena minimalna, maksymalna i średnia oraz przedział cenowy

Wyszczególnienie	Oznaczenie	Jednostka	Wielkość
Cena maksymalna	C_{max}	zł/m ²	6267,28
Cena minimalna	C_{min}	zł/m ²	3401,73
Cena średnia	C_{sr}	zł/m ²	4814,10
Współczynnik korygujący minimalny K_{min}	C_{min}/C_{sr}		0,71
Współczynnik korygujący maksymalny K_{max}	C_{max}/C_{sr}		1,30
Odchylenie standardowe		zł/m ²	1182,35

Tabele wag cech rynkowych

Rodzaj cechy	Waga cechy według analizy preferencji uczestników rynku
Położenie	30 %
Stan techniczny	30 %
Wielkość powierzchni użytkowej	20 %
Cechy fizyczne działki	20 %
Razem:	100 %

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej z uwzględnieniem ich cech rynkowych		
Rodzaj cechy	Charakterystyka nieruchomości o cenie	
	minimalnej	maksymalnej
Położenie	<i>przeciętne</i>	<i>bardzo dobre</i>
Stan techniczny budynku	<i>pogorszony</i>	<i>dobry</i>
Wielkość powierzchni użytkowej	<i>duża</i>	<i>mała</i>
Cechy fizyczne działki	<i>średnio korzystne</i>	<i>korzystne</i>

CHARAKTERYSTYKA SKALI OCEN POSZCZEGÓLNYCH ATRYBUTÓW:

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
1	Położenie ogólne (charakter, moda), uwarunkowania indywidualne lokalizacji	bardzo dobre	Bardzo dobre położenie z lokalizacją w zurbanizowanej strefie miejscowości; bardzo dobry dostęp do rozwiniętej infrastruktury społecznej; bardzo atrakcyjna część miejscowości/regionu; korzystne otoczenie; wyjątkowo korzystna moda położenia szczegółowego; dogodne warunki dostępności, itp.
		dobrze	Dogodne położenie z lokalizacją w zurbanizowanej strefie miejscowości; korzystny dostęp do rozwiniętej infrastruktury społecznej; atrakcyjna część miejscowości/regionu; korzystne otoczenie; korzystna moda położenia szczegółowego; dogodne warunki dostępności, itp.
		przeciętne	Częściowe oddalenie od większych skupisk istniejącej infrastruktury społecznej; przeciętnie atrakcyjna część miejscowości; niekorzystne warunki otoczenia; obniżone warunki dostępności ogólnej; umiarkowana moda położenia szczegółowego, itp.
2	Stan techniczny budynku	dobry	Budynek starszy po przeprowadzonym gruntownym remoncie; co najmniej zadowalający stan techniczny; brak widocznych śladów zużycia technicznego.
		przeciętny	Elementy budynku (konstrukcja, wykończenia) są utrzymane w stopniu umiarkowanym. Przeprowadzone częściowe prace związane z odnowieniem/wymianą elementów wykończeniowych.
		pogorszony	Występujące znaczne zużycie techniczne/funkcjonalne elementów konstrukcji/wykończenia; występujące istotne ślady wad/uszkodzeń; braki w wykończeniu; konieczny gruntowny remont całości.
3	Wielkość powierzchni użytkowej	mała	Powierzchnia użytkowa rzędu 100÷140m ²
		duża	Powierzchnia użytkowa rzędu 150÷200m ²
4	Cechy fizyczne działki	korzystne	Zwarta powierzchnia o ekonomicznych i funkcjonalnych parametrach użytkowych; teren płaski bądź nieznacznie nachylony; powierzchnia rzędu 5÷10 ar., itp.
		średnio korzystne	Powierzchnia o nieregularnych kształtach częściowo ograniczających funkcjonalność bądź zagospodarowanie nieruchomości; teren płaski bądź nieznacznie nachylony; powierzchnia rzędu 11÷15 ar.; wynikające z odmiennej funkcji; inne odczuwane jako mniej korzystne, itp.

Zastosowana w wycenie skala ocen atrybutów (charakterystyka)

Zgodnie z §6.2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832) dla potrzeb szacowania przyjęto następującą skalę ocen opisowych dla poszczególnych cech rynkowych (poniższa tabela). Przyjęte skale ocen poszczególnych cech rynkowych (stopniowanych i rozumianych jako cechy różniące) odpowiadają poszczególnym „stanom”, jakie przyjmują konkretne atrybuty cenotwórcze nieruchomości podobnych znajdujących się w niniejszym zbiorze stanowiącym podstawę procedury wyceny („znajomość cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny” wynikająca z §6.1 Rozporządzenia). Poszczególne skale ocen cech rynkowych (różniących) wynikają w tym przypadku z rzeczywistych zachowań uczestników analizowanego segmentu rynku nieruchomości (ogół warunków, w jakich odbywa się transfer praw do nieruchomości z uwzględnieniem elementarnych, złożonych cech rynku nieruchomości).

W takim rozumieniu skale ocen poszczególnych cech rynkowych znajdujących się w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny odwzorowują ponadto rynkowe „wartościowanie” współmierne do rzeczywistych „stanów” poszczególnych cech (im lepszy „stan” względem faktycznej skali ocennej konkretnej cechy, tym wyższa „nota cząstkowa” - korekta uzyskiwana w ramach tej cechy, uwzględniająca znane ceny (w zbiorze nieruchomości podobnych): minimalną, maksymalną, średnią, bądź przedział cenowy.

W ujęciu metodycznym przyjęta w wycenie, opisana powyżej skala ocen znanych cech rynkowych „wynikająca z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny” (§6.2 Rozporządzenia) jest wyrażona bezpośrednio poprzez przewidziane prawem procedury wyceny (§7 Rozporządzenia) i realizowana obliczeniowo poprzez utworzenie korekt kwotowych/współczynników korygujących stopniujących w sposób liniowy (regularny) poszczególne stopnie ocenne kolejnych cech rynkowych (różniących), oraz wynikających tylko i wyłącznie ze znanych cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę procedury porównywania i wyceny.

Określona wartość

Cechy rynkowe oraz ich wpływ na zróżnicowanie cen (wagi) zostały ustalone na podstawie wieloletnich analiz preferencji uczestników rynku nieruchomości w badanym segmencie (monitoring rynku).

Wartość nieruchomości przy założeniu wymuszonej sprzedaży ustalono w oparciu o własną analizę biura, aktualne relacje na rynku oraz zachodzące trendy.

Całość z uwagi na atrybuty odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, sprzedaż wymuszona może być niższa od wartości rynkowej jedynie z uwagi na szczególne, nierynkowe warunki zawarcia transakcji związane głównie ze skróconym okresem ekspozycji na rynku.

Przykładowe kryterium do analizy	Wskaźnik względem wartości rynkowej
Szybkie, okazyjne sprzedaże w porównaniu do długo eksponowanych	obniżenie do 40 %
Sprzedaże wymuszone prowadzone przez Sądy komornicze	obniżenie do 50 %
Porównanie do niższych cen transakcyjnych	obniżenie do 20 %
Przyjęto rynkowy, lokalny wskaźnik dla sprzedaży wymuszonej	obniżenie 30%

Określona wartość zabudowanej nieruchomości gruntowej (stan obecny):

P.u. budynku w m ²	Wartość 1m ² p.u. budynku	Współczynnik korekty	Wartość nieruchomości	Udział upadłego	Wartość udziału upadłego
113,10	5 395,65 zł	1,00	610 248 zł	1/2	305 124 zł
			610 200 zł		305 100 zł
					70%
			427 100 zł		213 600 zł

Słownie wartość udziału: trzysta pięć tysięcy sto złotych

Wnioski końcowe

- Określona wartość rynkowa nieruchomości według jej sposobu użytkowania, z uwzględnieniem stanu rynku oraz wszystkich istotnych atrybutów użytkowych (co szczegółowo opisano w treści operatu) odzwierciedla ceny rynkowe przy uwzględnieniu wskazanych cech; określona wartość j.w. odzwierciedla ceny rynkowe odnotowane w zawartych na rynku lokalnym wolnorynkowych transakcjach kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości.
- Określony wynik mieści się w zakresie cenowym nieruchomości sprzedażnych, którymi transakcje zostały zawarte na lokalnym rynku (analiza).
- Wartość uzyskana w procesie wyceny jest wartością rynkową w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku z uwzględnieniem obiektywnych, szczegółowo opisanych w treści niniejszej opinii atrybutów nieruchomości.

Klauzule i zastrzeżenia

- Określona wartość rynkowa nieruchomości nie zawiera podatku VAT.
- Operat ważny jest na datę opracowania, w przypadku zmian rynkowych, makroekonomicznych lub innych istotnych okoliczności wymaga aktualizacji.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny.
- Ocena stanu technicznego budynku przedstawiona w niniejszej opinii nie jest ekspertyzą techniczną.
- Dokument nie może być wykorzystany do innych celów niż określono.
- Oświadczam, iż nie pozostaję ze stronami postępowania w żadnym stosunku zależnym ani pokrewieństwa, procedura wyceny i określenie wartości zostały dokonane w sposób niezależny.
- Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo Upadłościowe (t.j. Dz.U. 2025 poz. 614 z dnia 24 marca 2025 roku) prawa i ograniczenia zawarte w działach III i IV księgi wieczystej za wyjątkiem związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem nieruchomości wygasają (nabywca nabywa nieruchomość wolną od obciążeń, z wyjątkami wskazanymi w ustawie).

Załączniki

- Dokumentacja fotograficzna.
- Arkusze wyceny.
- Protokół badania układu geodezyjnego oraz uzbrojenia terenu z dnia 10 kwietnia 2026 roku.
- Protokół badania księgi wieczystej z dnia 10 kwietnia 2026 roku

Na tym operat zakończono i podpisano.

Bielsko-Biała - 20 kwietnia 2026 roku



Dokumentacja fotograficzna – stan obecny

Widok ogólny nieruchomości - Słomiana 35



Stan wykończenia budynku nr 35 - PARTER





Stan wykończenia budynku nr 35 - PIĘTRO





Stan wykończenia budynku nr 35 - PIWNICE



Wskaźnik: Cena 1 mkw pu

Ceny:

Cena średnia = 4 814,10 zł

Cena minimalna = 3 401,73 zł

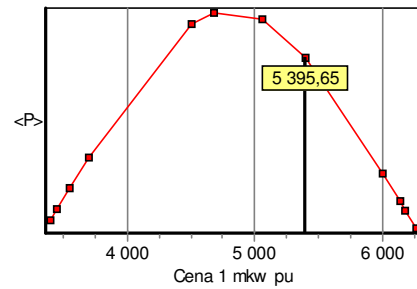
Cena maksymalna = 6 267,28 zł

Wartości brzegowe:

$$\frac{C_{min}}{C_{\bar{r}}} = 0,71$$

$$\frac{C_{max}}{C_{\bar{r}}} = 1,30$$

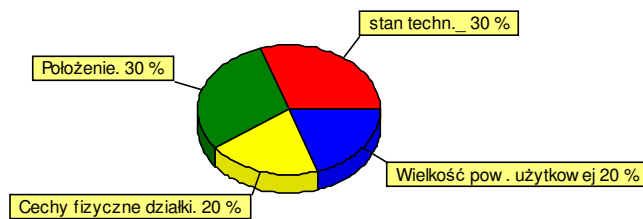
Rozkład normalny (funkcja Gaussa-Laplace'a)



Liczba próbek = 11

Odchylenie standardowe = 1 182,35

Przyjęte cechy rynkowe



Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie.	30%	0,2120 - 0,3906	dobrze	0,3
2	stan techn._	30%	0,2120 - 0,3906	średni	0,3
3	Wielkość pow. użytkowej	20%	0,1413 - 0,2604	mała	0,2604
4	Cechy fizyczne działki.	20%	0,1413 - 0,2604	korzystne	0,2604
<i>Razem</i>		100%	0,71 - 1,30		1,12

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: **5 395,65 zł**

słownie: **pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć zł. 65/100**

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny
 4 814,1027 zł * 1,1208 * 1 = 5 395,65 zł

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ KW BB1B/00022069/8

Stan prawny sprawdzono na podstawie aktualnych zapisów
Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości

Dz. I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI":

Nieruchomość gruntowa.

Działka nr:

dz. 1452/12 o pow. 0,0591 ha - obręb 0033 Międzyrzecze Górne;
woj. śląskie, gmina Bielsko-Biała M., miejscowość Bielsko-Biała;
nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym przy ul. Słomianej 35.

Dz. I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ":

Brak wpisów:

Dz. II - "WŁASNOŚĆ":

Prawo własności ujawniono na rzecz:

- Tomasza Emila Tyrna s. Pawła i Heleny w ½ cz. → udział nr 1
- Wioletty Elżbiety Tyrna c. Jana i Ireny w ½ cz.

Dz. III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA":

- Ostrzeżenia:
wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na udziale numer 1 - z udziału pod nr 1
wynoszącego ½ cz. nieruchomości w sprawie o sygn. akt km 1794/11;
do egzekucji na udziale numer 1 przystąpił kolejny wierzyciel w sprawie o sygn. akt km 398/12
do egzekucji na udziale numer 1 przystąpił kolejny wierzyciel w sprawie o sygn. akt km 71/12;
do egzekucji na udziale numer 1 przystąpił kolejny wierzyciel w sprawie o sygn. akt km 2881/22;
do egzekucji na udziale numer 1 przystąpił kolejny wierzyciel w sprawie o sygn. akt km 2882/22;
- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie nr 2403
- see.7112.85451935.2023.EGNC - dotyczy udziału nr 1

Dz. IV - "HIPOTEKA":

Brak hipotek:

- Umownej kaucyjnej w kwocie 146.234,00 zł.
- Przymusowej w kwocie 549.292,37 zł.
- Przymusowej w kwocie 171.188,19 zł.
- Przymusowej w kwocie 33.823,82 zł.
- Przymusowej w kwocie 10.199,85 zł.

Potwierdzam zgodność odpisu z oryginalnymi zapisami

Bielsko-Biała, 10 kwietnia 2026 roku

Miejscowość, data



.....
Podpis wykonawcy



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Michał Smoter

43-300 Bielsko-Biała, Wiśniowa 10 / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018830

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: 18/06/2025 - 17/06/2026

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

stawnie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 333.00 PLN

Lidia Michałska
Stawny Specjalista ds. Ubezpieczeń

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