



WYCENA NIERUCHOMOŚCI



„GEOTAKSACJA”

tel: 607 044 710 / e-mail: geotaksacja@wp.pl

Nº P/I-32/2025

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej przyszłej nieruchomości lokalowej – lokal mieszkalny nr 2 w budynku wielorodzinnym położonym w miejscowości Radule nr 87A (obręb 0022 Radule), pow. białostocki, wraz z udziałem 531/1494 w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntów działki nr 61/15

(KW nr BI1B/00262516/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych)

Operat sporządzony dla potrzeb sprzedaży.

wykonał:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

PIOTR GIERASIMIUK

UPR. ZAW. NR 4471

W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI
A TAKŻE MASZYN I URZĄDZEŃ
TRWALE ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ



na zamówienie:

BURMISTRZA TYKOCINA

Białystok, styczeń 2025

gmina: Tykocin
obręb: Tykocin
miejscowość: Radule
ulica: – nr 87A
lokal: mieszkalny nr 2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości lokalowej (nieruchomość prawnie nie została jeszcze wyodrębniona) - lokal mieszkalny nr 2 o pow. uż. 53,10 m² w budynku wielorodzinnym nr 87A położonym w miejscowości Radule (obręb 0022 Radule), pow. białostocki, wraz z udziałem 531/1494 w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntów działki nr 61/15 o pow. 1.181 m².

Mieszkanie składa się z 4 izb (3 pokoje i kuchnia) oraz korytarza, łazienki z WC, jest położone na I kondygnacji (parterze) budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowe mieszkanie został wybudowany w 1966r., znajduje się w obszarze zabudowy miejscowości Radule, obręb 0022 Radule gm. Tykocin w powiecie białostockim.

Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego

Obszar, na którym położona jest wyceniana nieruchomość, nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Miasto i gmina Tykocin posiada opracowane „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tykocin”, zatwierdzone uchwałą nr XIV/131/2000 Rady Miejskiej w Tykocinie z dnia 29.09.2000r. z p.zm.

Funkcja terenów, na których położona jest wyceniana nieruchomość, wynikająca ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tykocin”: „*tereny zabudowy mieszkaniowej*”.

Sposób użytkowania – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.

Stan prawny

Przedmiotowy lokal nie został dotychczas wyodrębniony jako samodzielna nieruchomość lokalowa. Nieruchomość gruntowa – działka nr 61/15 – posiada założoną księgę wieczystą nr BI1B/00262516/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

Cel wyceny

Operat sporządzony dla potrzeb określenia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego (przyszłej nieruchomości lokalowej).

Oszacowana wartość

określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego (nieruchomości lokalowej) : **56 000 zł**

Data sporządzenia operatu:

31 stycznia 2025r.

Wykonał



SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	- 2 -
1. PRZEDMIOT WYCENY I ZAKRES WYCENY	- 4 -
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	- 4 -
1.2. ADRES	- 4 -
1.3. NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ	- 4 -
1.4. ZAKRES WYCENY	- 4 -
2. CEL WYCENY	- 4 -
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	- 4 -
3.1. PODSTAWA FORMALNA	- 4 -
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	- 4 -
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	- 4 -
4. DATY	- 5 -
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	- 5 -
5.1. STAN PRAWNY	- 5 -
5.2. STAN OTOCZENIA	- 6 -
5.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA I TECHNICZNO-UŻYTKOWY (OPIS PRZEDMIOTU WYCENY)	- 7 -
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA TERENU	- 9 -
7. SPOSÓB WYCENY	- 10 -
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	- 11 -
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	- 13 -
9.1. DANE O NIERUCHOMOŚCIACH WYBRANYCH DO OBLICZEŃ	- 13 -
9.2. OKREŚLENIE CECH I ZAKRESU ODDZIAŁYWANIA NA CENĘ	- 14 -
9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO PRZYSZŁEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	- 15 -
10. WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE	- 16 -

1. PRZEDMIOT WYCENY I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości lokalowej (nieruchomość prawnie nie została jeszcze wyodrębniona) - lokal mieszkalny nr 2 o pow. uż. 53,10 m² w budynku wielorodzinnym nr 87A położonym w miejscowości Radule (obręb 0022 Radule), pow. białostocki, wraz z udziałem 531/1494 w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntów działki nr 61/15 o pow. 1.181 m².

Mieszkanie składa się z 4 izb (3 pokoje i kuchnia) oraz korytarza, łazienki z WC, jest położone na I kondygnacji (parterze) budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowe mieszkanie został wybudowany w 1966r., znajduje się w obszarze zabudowy miejscowości Radule, obręb 0022 Radule gm. Tykocin w powiecie białostockim.

1.2. ADRES

pow. białostocki,
gmina Tykocin
miejscowość Radule
ulica – nr 87A
lokal mieszkalny nr 2

1.3. NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ

Przedmiotowy lokal nie został dotychczas wyodrębniony jako samodzielna nieruchomość lokalowa. Nieruchomość gruntowa – działka nr 61/15 – posiada założoną księgę wieczystą nr BI1B/00262516/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.4. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej (dotychczas nie wyodrębnionej prawnie).

2. CEL WYCENY

Operat sporządzony dla potrzeb określenia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego (przyszłej nieruchomości lokalowej).

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Umowa nr RNZ.716.1.2024.IS.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 30 lipca 2024r. poz. 1145 z p.zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023r. poz. 1832),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst. Dz.U. z 2021r. poz. 1048),

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- oględziny nieruchomości i sąsiedztwa,

- dane z ewidencji gruntów gminy Tykocin oraz informacje z mapy ewidencyjnej i zasadniczej,
- Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych,
- materiały i dane udostępnione przez Zamawiającego,
- ustalenia obowiązujących planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Tykocin, a także innych gmin pow. białostockiego,
- dane ze sprzedaży nieruchomości na terenie woj. podlaskiego, w szczególności pow. białostockiego i bielskiego,
- oględziny obiektów porównawczych,
- kalkulacje własne z badania rynku nieruchomości woj. podlaskiego,
- literatura fachowa z zakresu szacowania nieruchomości, w szczególności: Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, „Rzeczoznawca Majątkowy” - kwartalnik wydawnictwa Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych, „Nieruchomości” - wyd. C.H.Beck, „Nieruchomość” - kwartalnik Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, „Wycena” - wyd. Educatera, „Wycena Nie-ruchomości” - kwartalnik wyd. Wacetob i „Doradca Majątkowy” kwartalnik wydawnictwa Instytutu Doradztwa Majątkowego i inne.

4. DATY

Data sporządzenia wyceny – 31 stycznia 2025r.;

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 31 stycznia 2025r.;

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 18 stycznia 2025r.

Data dokonania oględzin nieruchomości – 18 stycznia 2025r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY

Według danych z operatu ewidencji gruntów gm. Tykocin działka nr 61/15 w dniu wyceny stanowi własność Gminy Tykocin.

Dla działki tej założona jest księga wieczysta nr BI1B/00262516/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

Żaden z trzech lokali w budynku wielomieszkaniowym znajdującym się na działce nr 61/15 nie został dotychczas wyodrębniony.

Lokal nr 2 będący przedmiotem wyceny ma zostać wyodrębniony jako nieruchomość lokalowa i sprzedany.

W wyniku badania przedmiotowej księgi wieczystej dokonanej w dniu 31 stycznia 2025r. ustalono, że w poszczególnych jej działkach znajdują się następujące wpisy:

– w dziale I tej księgi „Oznaczenie nieruchomości”:

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	61/15	1, 2, 4, 5
Identyfikator działki	200211_5.0022.61/15	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, RADULE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODLASKIE, BIAŁOSTOCKI, TYKOCIN, RADULE	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	61/24	1, 2, 4, 5

Identyfikator działki		200211 5.0022.61/24		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0022, RADULE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	PODLASKIE, BIAŁOSTOCKI, TYKOCIN, RADULE
Sposób korzystania		BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		61/26		1, 2, 4, 5
Identyfikator działki		200211 5.0022.61/26		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0022, RADULE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	PODLASKIE, BIAŁOSTOCKI, TYKOCIN, RADULE
Sposób korzystania		BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		61/28		1, 2, 4, 5
Identyfikator działki		200211 5.0022.61/28		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0022, RADULE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	PODLASKIE, BIAŁOSTOCKI, TYKOCIN, RADULE
Sposób korzystania		BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		1,7016 HA		1, 2

- w dziale I-Sp – „Spis praw”: brak wpisów,

- w dziale II – „Własność”:

Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 /1
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba)		GMINA TYKOCIN, TYKOCIN		---

- w dziale III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”: brak wpisów,

- w dziale IV – „Hipoteka”: brak wpisów.

Wg danych wynikających z ewidencji gruntów, wyceniana działka nr 61/15 o pow. 1.181 m², położona w obrębie 0022 Radule gmina Tykocin:

- posiada użytki:

B 1.181 m²

- zapisana jest w jednostce rejestrowej G.51

- stanowi własność:

Gminy Tykocin

5.2. STAN OTOCZENIA

Podczas oględzin nieruchomości ustalono, że będąca przedmiotem wyceny nieruchomość gruntowa - działka nr 61/15 położona jest w obszarze gruntów pow. białostockiego, w miejscowości Radule (obręb 0022 Radule) gm. Tykocin.

Gmina Tykocin położona jest w województwie podlaskim, w powiecie białostockim., w odległości 27 km od stolicy województwa, Białegostoku. Leży ona w malowniczym miejscu na skraju Puszczy Knyszyńskiej, pomiędzy Parkiem Narwiańskim i Biebrzańskim. Do gminy Tykocin należy 159 ha Parku Narwiańskiego i 1 294 ha otuliny Parku.

Powierzchnia gminy wynosi 20 733 ha, w tym 12 865 ha stanowią użytki rolne, 5 675 ha zajmują lasy i zadrzewienia, 381 ha zajmują wody i 1 724 ha to nieużytki.

Jest to gmina miejsko – wiejska. Gmina ma charakter rolniczy. Ponad 62% obszaru gminy stanowią użytki rolne. Przez gminę przepływa rzeka Narew, Nereśl i Ślina.

Ze względu na swoje położenie, długość rzek ok. 38 km i ok. 139 ha starorzeczy, a także na wielkie bogactwo flory i fauny, teren ten nadaje się do uprawiania turystyki. Przez gminę przebiega ważny szlak komunikacyjny - droga krajowa nr 8 Warszawa – Białystok, która znajduje się w ciągu I Pan - Europejskiego korytarza transportowego (Helsinki) - Tallin - Ryga - Kaunas – Warszawa z odgałęzieniem: Ryga-Kaliningrad-Gdańsk, wzdłuż którego przebiegać będzie projektowana trasa drogowa, zwana Via Baltica.

Ośrodkiem administracyjnym gminy jest miasto Tykocin.

Wieś/osada Radule położona jest w południowo-wschodniej części obszaru gminy. Wieś Popowlany (centrum zabudowy) oddalona jest od miejscowości gminnej Tykocin około 10 km, zaś od miasta Białegostoku około 20 km. Dojazd do wsi zarówno od strony miejscowości Tykocin, jak i miasta Białegostoku prowadzi drogami o nawierzchni utwardzonej, w tym od miasta Białegostoku drogą S8. Zabudowę wsi stanowi głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, w obszarze niezabudowanym dominują tereny rolne i leśne.



Rys. 3. Położenie miejscowości Radule względem miejscowości Tykocin i głównych dróg regionu

Nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 61/15 o pow. 1.181 m² położona jest poza obszarem zwartej zabudowy wsi, w granicach terenów o przewadze wolnych, niezabudowanych, zlokalizowanych przy drodze serwisowej przy drodze krajowej S8 oraz terenów oświatowych (zespół szkół w Radulach).

Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny (3 lokale).

5.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA I TECHNICZNO-UŻYTKOWY (OPIS PRZEDMIOTU WYCENY)

Na działce nr 61/15 znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny.

Budynek mieszkalny, opisany wg ewidencji budynków:

- nr ew. 368,
- funkcja – mieszkalny,
- rok budowy – 1966,
- materiał – mur,

- pow. zabudowy – 181 m²,
- ilość kondygnacji nadziemnych / podziemnych – 1 / 0.

Na podstawie oględzin ustalono:

Jest to budynek mieszkalny z 3 lokalami mieszkalnymi, konstrukcji murowanej.

Budynek wybudowany na rzucie figury zbliżonej do prostokąta, z 3 odrębnymi wejściami z zewnątrz do każdego z lokali, znajdującymi się po stronie północnej dłuższej ściany budynku.

Fundamenty żelbetowe, ściany konstrukcyjne i działowe murowane. Dach – stropodach, żelbetowy, jednospadowy, kryty papą. Elewacja tynk cementowo-wapienny.

Budynek posiada jedną kondygnację nadziemną.

Do budynku doprowadzone są: energia elektryczna, wodociąg i kanalizacja sanitarna (odpływ do zbiornika szambo). Ogrzewanie budynku (wszystkich lokali) odbywa się poprzez przyłącze c.o. doprowadzone z kotłowni znajdującej się w budynku szkoły na sąsiedniej nieruchomości.

Budynek jest w słabym stanie technicznym o słabym standardzie wykończenia i wyposażenia.

Lokal mieszkalny nr 2

Lokal położony jest na I kondygnacji (parterze), w środkowej części budynku. Lokal posiada trzy samodzielne pokoje oraz kuchnię, korytarz, łazienkę z WC o łącznej pow. uż. 53,10 m².

Rozkład funkcjonalny – średni.

Wystawa dwustronna: północ – południe.

Standard wykończenia i wyposażenia:

Podłogi panele, wykładziny, płytki ceramiczne. Ściany tynkowane i malowane, w części pomieszczeń płytki ceramiczne.

Sufity tynkowane i malowane.

Stolarka okienna PVC. Drzwi drewniane.

W mieszkaniu są instalacje:

- elektryczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, c.o.

Standard wykończenia i wyposażenia:

W ocenie rzeczoznawcy mieszkanie posiada średni standard wykończenia i wyposażenia, większość elementów wykończenia została wykonana na koszt najemcy.

Działka:

Nieruchomość gruntowa na której znajduje się przedmiotowy budynek mieszkalny posiada kształt zbliżony do prostokąta, zwarty, dogodny do zagospodarowania i zabudowy. Obszar działki jest płaski, część niezabudowana wykorzystywana jako dojścia i dojazd do budynku oraz tereny zielone.

Działka położona jest nieco w głębi od drogi publicznej (serwisowej przy S8), od strony której posiada dojazd poprzez działkę nr 61/28 (ta sama księga wieczysta).



Rys. 2. Kształt i usytuowanie szczegółowe działki nr 61/15

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA TERENU

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami – przeznaczenie nieruchomości określa się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (ust.2). W przypadku braku planu lub decyzji j.w. uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy (ust.3).

Ponadto, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

art. 64.2.: Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

art. 65.1.: Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Obszar, na którym położona jest wyceniana nieruchomość, nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Miasto i gmina Tykocin posiada opracowane „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tykocin”, zatwierdzone uchwałą nr XIV/131/2000 Rady Miejskiej w Tykocinie z dnia 29.09.2000r. z p.zm.

Funkcja terenów, na których położona jest wyceniana nieruchomość, wynikająca ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tykocin”: „tereny zabudowy mieszkaniowej”.

Sposób użytkowania – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

7. SPOSÓB WYCENY

Zasady wyceny wszystkich nieruchomości określone zostały w Dziale IV ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 30 lipca 2024r. poz. 1145 z p.zm.) i rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023r. poz. 1832).

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia wartości rynkowej lub odtworzeniowej z tym, że dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się ich wartość rynkową.

Wybór podejścia oraz metody wyceny w procesie szacowania nieruchomości należy do rzeczoznawcy (art. 154 ustawy) i jest limitowany przede wszystkim przedmiotem i celem wyceny.

W danym przypadku Zamawiający zlecił wykonanie wyceny dla potrzeb sprzedaży, zatem ze względu na przedmiot i cel wyceny poszukiwana jest wartość rynkowa nieruchomości – jako prawa własności przyszłej nieruchomości lokalowej.

Do standardowych podejść wyceny wartości rynkowej nieruchomości zaliczane są podejścia porównawcze i dochodowe, względnie podejście mieszane, w przypadku niemożliwości zastosowania 2 poprzednich.

Podejście dochodowe stosuje się do określenia wartości nieruchomości przynoszących dochód, a podejście porównawcze – gdy znane są ceny nieruchomości podobnych.

W danym przypadku do określenia wartości lokalu mieszkalnego (przyszłej nieruchomości lokalowej) zastosowano podejście porównawcze z wykorzystaniem metody korygowania ceny średniej jako najbardziej optymalnej bo uwzględniającej aktualne notowania cen rynkowych lokali mieszkalnych podobnych z lokalnego rynku.

Zastosowanie metody korygowania ceny średniej jest dla danego przypadku uzasadnione tym bardziej, że w posiadanej bazie danych zdołano wyselekcjonować kilkadziesiąt transakcji lokalami mieszkalnymi, które:

- * są położone w obrębie jednego rynku lokalnego (teren powiatu białostockiego),
- * wyselekcjonowane transakcje dotyczyły sprzedaży prawa własności nieruchomości lokalowych położonych w budynkach wielorodzinnych.

Określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego dokonane zostanie według formuły:

$$W_R = P * C_{sr} * \sum_{i=1}^k u_i * K$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa,

P – ilość jednostek porównawczych - powierzchnia użytkowa lokalu [m²]

C_{sr} – cena średnia jednostki porównawczej - 1m² pow. uż. lokali w grupie przyjętych do obliczeń,

u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

k – liczba współczynników (przyjętych cech rynkowych),

K – współczynnik korekcyjny - w przypadkach szczególnie uzasadnionych (gdy cechy nieruchomości wycenianej nie mają w pełni odzwierciedlenia w cechach obiektów porównawczych lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą) branżowa literatura – m.in. „Nota interpretacyjna NI – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” wchodząca w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny - dopuszcza przy wycenie w podejściu porównawczym możliwość stosowania dodatkowego współczynnika korekcyjnego „K” z przedziału [0,90 ; 1,10].

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w następującym przedziale:

$$\frac{C_{\min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^k u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{sr}}$$

Jako jednostkę porównawczą przyjęto w danym wypadku stosunek ceny transakcyjnej do powierzchni lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z §8.2 rozporządzenia MRiT, w metodzie korygowania ceny średniej należy uwzględnić położenie ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Uwzględnienie położenia ceny średniej zostanie dokonane przy zastosowaniu współczynnika P_{csr} :

$$P_{csr} = \frac{C_{sr} - C_{\min}}{\Delta C}$$

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Analizie poddano rynek nieruchomości lokalowych, w którym przedmiotem sprzedaży było prawo własności.

Jako obszar rynku przyjęto – z uwagi na przedmiot wyceny oraz dostępność danych o transakcjach nieruchomości podobnych obszar powiatu białostockiego.

Badaniem objęto okres od początku 2023 r. do dnia wyceny.

W wyniku analizy rynku nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej, stwierdzono, że:

- w monitorowanym okresie zawartych zostało kilkadziesiąt transakcji podobnymi nieruchomościami,
- ceny w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej lok. mieszkalnego zawierały się w zakresie wartości od około 700 do ponad 7.000 zł/m²,
- głównymi czynnikami (cechami) mającymi wpływ na ceny tego typu nieruchomości są:
 - lokalizacja nieruchomości,
 - konstrukcja, wiek i stan techniczny budynku, w którym znajduje wyceniany lokal,
 - standard wykończenia lokalu,
 - parametry fizyczne lokalu - wielkość, rozkład pomieszczeń,
 - uzbrojenie w media,
 - wielkość i rodzaj pomieszczeń przynależnych, dodatkowe elementy.
- najniższe ceny uzyskiwały nieruchomości położone w mało atrakcyjnych rejonach gmin (miast gminnych), poza zwartą zabudową miejską/wiejską, z niedogodnym dojazdem, w starych budynkach konstrukcji przemysłowej (tzw. wielka płyta) lub drewnianej, wymagających remontu, w złym i przeciętnym standardzie wykończenia, bez lub z ograniczoną możliwością uzbrojenia w urządzenia inf. komunalnej (tylko e),
- najwyższe ceny uzyskiwały nieruchomości położone w obrębie zabudowy miast gminnych (np. Choroszcz, Supraśl, Czarna Białostocka, Łapy, Zabłudów) oraz w

miejsowościach sąsiadujących z gruntami miasta Białegostoku (Kleosin, Księżyno, Ignatki, Porosły, Grabówka, Zaścianki itp.) usytuowane w nowych budynkach konstrukcji murowanej, w obrębie nowego osiedla mieszkaniowego, a także w budynkach w dobrym stanie technicznym, z pełnym uzbrojeniem (woda, kanalizacja, energia el.)

Opierając się na przeprowadzonej analizie rynku, wskazaniach podanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 154 ust.1) oraz literaturze fachowej wytypowano cechy, które w zauważalny sposób wpływają na wartości lokali mieszkalnych w badanym segmencie i obszarze rynku lokalnego (lokale mieszkalne położone w budynkach wielorodzinnych na terenie pow. białostockiego). Do cech tych należą:

- położenie budynku (lokalizacja ogólna i usytuowanie szczegółowe)
Przeprowadzając analizę rynku lokalnego (w badanym segmencie rynku) należy stwierdzić, że lokalizacja jest cechą determinującą. Atrakcyjna lokalizacja ogólna w obszarach/dzielnicach o zwiększonym prestiżu, w powiązaniu z korzystną lokalizacją szczegółową (sąsiedztwo) na obszarze, który nie wykazuje uciążliwości zewnętrznych (zuzycia środowiskowego) powoduje, że ceny transakcyjne zbliżają się do maksimum. Przy lokalizacji niekorzystnej, ograniczającym i uciążliwym sąsiedztwie ceny transakcyjne zbliżone są do minimum. Jednocześnie analizując ceny jednostkowe jednoznacznie można stwierdzić, że nawet w granicach tego samego osiedla można odnotować ceny różniące się ze względu na lokalizację budynku, co wskazuje, że istotnym elementem jest lokalizacja szczegółowa w obrębie osiedla,
- wiek, stan techniczny, konstrukcja i architektura budynku wielorodzinnego
Ceny najwyższe uzyskują nieruchomości w nowych, atrakcyjnie zaprojektowanych budynkach, wykonanych w nowoczesnych technologiach, wykończone wysokiej jakości materiałami, z parkingami w poziomach piwnicznych, z cichobieżnymi windami, itp. Niższe ceny osiągają lokale w budynkach o nieatrakcyjnej architekturze, starej konstrukcji, wykonane np. z wielkiej płyty, wymagające nakładów na remonty i adaptacje,
- położenie lokalu w budynku
Wpływ na cenę ma zarówno położenie na kondygnacji, jak i poziome usytuowanie lokalu np. względem stron świata, ulic, widoku na place zabaw itp.
- parametry fizyczne lokalu
Z reguły cena jednostkowa spada wraz ze wzrostem powierzchni lokalu, ponadto wpływ mają rozkład i funkcjonalność pomieszczeń, wielkość i „ustawność” pokoi, położenie balkonu (loggii) itp.
- standard wykończenia i wyposażenia lokalu
Standard wykończenia, jakość użytych materiałów, sposób aranżacji wnętrz, zabudowy funkcjonalne itp.
- inne elementy
Typu: piwnica, balkon/loggia, dostępność miejsc parkingowych, parametry nieruchomości gruntowej (kształt i wielkość, istnienie ogrodzenia, placów zabaw, zieleni, monitoring itp.)

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. DANE O NIERUCHOMOŚCIACH WYBRANYCH DO OBLICZEŃ

Uwzględniając podstawowe dane wycenianej nieruchomości, a mianowicie:

- nieruchomość lokalowa w budynku mieszkalnym wielolokalowym,
- położenie,
- wiek i konstrukcja zabudowy,

do dalszych obliczeń, z posiadanej bazy danych, wybrano zbiór transakcji nieruchomości lokalowych położonych w obszarze miejscowości pow. białostockiego.

Z uwagi na przyjęcie do bezpośrednich obliczeń transakcji z ostatniego okresu, odstąpiono od dokonania korekty cen z tytułu upływu czasu.

Tab. 1 - Transakcje wybrane do obliczeń ¹

Lp	Data transakcji	Nr aktu	Obręb, (ulica)	Pow. łączna lokalu	Cena transakcyjna	Cena jedn. zł/m ² p.	Ilość izb	Kondygnacja
a	b	c	e	g	h	i	k	
1	2023-08-11	REP. A NR 3373/2023	Michałow, Kazimierowo	74,10	63 085 zł	851,35 zł	3	1
2	2023-02-24	REP. A NR 500/2023	Gródek, Chodkiewiczów	29,40	27 550 zł	937,07 zł	2	1
3	2023-11-16	REP. A NR 4169/2023	Michałow, Hieronimowo	39,57	53 000 zł	1 339,40 zł	2	1
4	2023-04-18	REP. A NR 1342/2023	Michałow, Hieronimowo	48,56	65 790 zł	1 354,82 zł	3	1
5	2023-02-22	REP. A NR 448/2023	Gródek, Południowa	72,40	98 850 zł	1 365,33 zł	5	4
6	2024-11-22	REP. A NR 5322/2024	Czarna Białostocka; Czajkowskiego	41,90	60 000 zł	1 431,98 zł	3	1
7	2024-06-05	REP. A NR 4248/2024	Gródek; Michałowska	32,00	50 000 zł	1 562,50 zł	2	1
8	2023-02-23	REP. A NR 737/2023	Michałow; Klonowa	60,48	130 000 zł	2 149,47 zł	4	3
9	2023-04-07	REP. A NR 1384/2023	Gródek, Pgr Waliły	67,64	155 000 zł	2 291,54 zł	4	1
10	2024-06-04	REP. A NR 7199/2024	Turośń Kościelna; Białostocka	51,44	120 000 zł	2 332,81 zł	4	1
11	2023-11-30	REP. A NR 4391/2023	Czarna Białostocka; Leśna	61,50	168 000 zł	2 731,71 zł	3	2

Na podstawie powyższych danych ustalono:

$$C \text{ min} = 1\,354,82 \text{ zł/m}^2$$

Nieruchomość położona w obszarze wsi Kazimierowo gm. Michałow. Lokal mieszkalny o pow. 74,10 m², położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, 3 lokalowym. Budynek w średnim stanie technicznym o słabym standardzie wykończenia i wyposażenia. Lokal położony na parterze budynku. Stan techniczny średni, standard wyposażenia i wykończenia słaby – do kap. remontu. Brak dodatkowych elementów.

$$C \text{ max} = 2\,731,71 \text{ zł/m}^2$$

Nieruchomość położona w obszarze miasta Czarna Białostocka. Lokal mieszkalny o pow. 61,50 m², położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Budynek w dobrym stanie

¹ Przyjęte do obliczeń transakcje z spełniają warunki określone §5 rozporządzenia. Z uwagi na wymóg zachowania przez rzeczoznawcę poufności danych (art. 175 ust. 3 u.g.n) wrażliwe informacje nie zostały ujawnione

technicznym o średnim standardzie wykończenia i wyposażenia. Lokal położony na II kondygnacji (I piętrze) budynku. Stan techniczny średni, standard wyposażenia i wykończenia średni. Balkon, powierzchnia przynależna w piwnicy.

Jednostkowa cena średnia: $C_{\text{śr}} = \underline{1\ 668,00\ \text{zł/m}^2}$

Brzegowe wielkości sumy współczynników korygujących: $[C_{\text{min}}/C_{\text{śr}} ; C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}] = [0,510 ; 1,638]$

Współczynnik PCsr = 0,434

9.2. OKREŚLENIE CECH I ZAKRESU ODDZIAŁYWANIA NA CENĘ

Cechy i zakres w jakim poszczególne cechy wpływają na wartość nieruchomości, określono na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

W wyniku powyższego przyjęto:

Tab. 2 – Zakres wag i opis cech

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy (%)	Ocena	wartościowanie poszczególnych cech (atrybutów)	Zakres oceny
1.	Położenie nieruchomości	20%	dobra	miejscowość gminna	100
			słaba	pozostałe miejscowości	0
2.	Konstrukcja, wiek i stan techniczny budynku	30%	dobra	budynek konstrukcji murowanej/wielka płyta po termomodernizacji	100
			średnia	budynek w dobrym stanie technicznym	0
			słaba	budynek w średnim stanie technicznym	
3.	Położenie w budynku	10%	dobra	I piętro, wystawa dwustronna	67-100
			średnia	II i III piętro, wystawa jednostronna	34-66
			słaba	parter, IV piętro, poddasze	0-33
4.	Standard wykończenia i wyposażenia	20%	dobra	dobry standard wykończenia i wyposażenia, zainstalowane są niezbędne urządzenia, instalacje, zabudowy funkcjonalne, biały montaż itp. elementy w dobrym stanie technicznym, materiały użyte do wykończenia dobrej jakości	67-100
			średnia	średni standard wykończenia i wyposażenia, ewentualnie wysoki, jednakże noszący ślady zużycia, wymagający korekt, drobnych remontów, doposażenia	34-66
			słaba	słaby standard wykończenia, wymagający remontu, (odświeżenia), braki w elementach wyposażenia (np. część pomieszczeń niewykończona, brak niektórych elementów instalacji itp.)	0-33
5.	Parametry fizyczne (wielkość lokalu)	10%	dobra	powierzchnia do 45 m ²	67-100
			średnia	powierzchnia 45 do 65 m ²	34-66
			słaba	powierzchnia powyżej 65 m ²	0-33
6.	Dodatkowe elementy	10%	dobra	balkon, powierzchnia przynależna	67-100
			średnia	brak balkonu	34-66
			słaba	brak dodatkowych elementów	0-33
Suma		100%	uwaga: do obliczeń przyjęto płynny sposób gradacji w poszczególnych przedziałach		

Przy ocenie cech w przypadku nieruchomości odbiegającej od przypadków skrajnych wśród przyjętych do obliczeń, istnieje możliwość zastosowania metody „ekstrapolacji”. Ponadto w uzasadnionych wypadkach może być wprowadzony dodatkowo współczynnik „K” (eksperta) – uwzględniający szczególne atrybuty nieruchomości.

Sposób określania wartości współczynników korygujących przy uwzględnieniu współczynnika położenia ceny średniej:

dla zakresu ocen 0-50:

$$wki = [(Pcsr * \Delta u_i + u_{i_{min}}) - u_{i_{min}}] * ocena / 50 + u_{i_{min}}$$

dla zakresu ocen 51-100:

$$wki = (Pcsr * \Delta u_i + u_{i_{min}}) + (ocena - 50) / 50 * [u_{i_{max}} - (Pcsr * \Delta u_i + u_{i_{min}})]$$

gdzie:

wki – współczynnik korygujący danej cechy,

Pcsr – współczynnik uwzględniający położenie ceny średniej,

$u_{i_{min}}$ – minimalna wartość z zakresu współczynników korygujących dla danej cechy ($C_{min}/C_{\text{śr}} * \text{waga cechy}$),

$u_{i_{max}}$ – maksymalna wartość z zakresu współczynników korygujących dla danej cechy ($C_{max}/C_{\text{śr}} * \text{waga cechy}$),

$\Delta u_i = u_{i_{max}} - u_{i_{min}}$

ocena – ocena danej cechy z zakresu 0-100

9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO PRZYSZŁEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Lokal mieszkalny nr 2 o pow. uż. 53,10 m² w budynku wielorodzinnym nr 87A położonym w miejscowości Radule (obręb 0022 Radule), pow. białostocki, wraz z udziałem 531/1494 w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntów działki nr 61/15 o pow. 1.181 m².

Jako jednostkę porównawczą przyjęto powierzchnię lokalu.

Ilość jednostek porównawczych: 53,10 m²

Tab. nr 3 - Czynniki wpływające na wartość oraz ocena atrybutów lokalu²

Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników w korygujących		Delta	Wartość współczynnika	Uwagi (wartość 1m ²)
a	b	c	d	e	f	g	h
1	Położenie nieruchomości	20	0,102	0,328	0,226	0,102	słaba , miejscowość Radule ocena = 0
2	Wiek, konstrukcja i stan techniczny budynku	30	0,153	0,491	0,338	0,153	słaba , budynek mieszkalny w średnim stanie technicznym ocena = 0
3	Położenie w budynku	10	0,051	0,164	0,113	0,051	słaba parter ocena = 0
4	Standard wykończenia	20	0,102	0,328	0,226	0,171	średnia średni standard wykończenia ocena = 35
5	Parametry fizyczne (wielkość lokalu)	10	0,051	0,164	0,113	0,100	średnia , pow. 53,10 m ² ocena = 50
6	Dodatkowe elementy	10	0,051	0,164	0,113	0,051	słaba , brak dodatkowych elementów ocena = 0
		100	0,510	1,638	1,128	0,628	* 1 668,00 zł/j.p. = 1 047,50 zł/j.p.

² Niewielkie różnice wynikające z sumowania kolumn w tabeli w stosunku do wielkości skrajnych współczynnika i delty wynikają z zaokrągleń i nie mają istotnego wpływu na określane wartości

Współczynnik $K=1,00$.

Wartość $1m^2$ po uwzględnieniu współczynnika „K”:

$1\ 047,50\ \text{zł}/m^2 * 1,00 = \underline{1\ 047,50\ \text{zł}/m^2}$

Aktualna wartość rynkowa:

$W_N = 53,10\ \text{j.p.} * 1\ 047,50\ \text{zł}/\text{j.p.} = 55\ 622,25\ \text{zł}$

przyjęto **56 000 zł**

Słownie: *pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych.*

Otrzymaną wyżej wartość należy rozumieć, jako wartość nieruchomości lokalowej, tzn. lokalu mieszkalnego ($53,10\ m^2$) wraz z udziałem $531/1494$ w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntów działki nr $61/15$ o pow. $1.181\ m^2$.

10. WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE

Otrzymana wartość rynkowa prawa własności w podejściu porównawczym z uwzględnieniem porównywalnych danych rynkowych odnotowanych w aktach notarialnych nieruchomości podobnych – jest najbardziej optymalna i wiarygodna w warunkach lokalnego rynku.

ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Wartości zostały określone na datę sporządzenia operatu szacunkowego przy założeniu, że zostanie on wykorzystany ze zwłoką nieistotną dla głównych założeń wyceny i wartości określonych w operacie. O ile istotna zwłoka nastąpi, zastosowanie mają odpowiednio przepisy art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego obiektów budowlanych nie stanowi ich ekspertyzy technicznej, a wykonawca operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte budynków i budowli, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie okazanej dokumentacji.
- Określone wartości nieruchomości są wielkościami netto, tzn. nie obejmują ewentualnego podatku od towarów i usług VAT (ceny transakcyjne będące podstawą do określenia wartości rynkowej w operacie były kwotami netto nie zawierającymi podatku VAT).
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w opracowaniu.
- Odstąpiono od dołączenia wszystkich dokumentów wykorzystywanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego, bowiem znajdują się one w posiadaniu Zamawiającego.
- Z wyjątkiem przypadków w ustawie przewidzianych zastrzega się prawo przedrukowywania bądź kopiowania w całości lub w części niniejszego operatu jakąkolwiek techniką jak również udostępniania go osobom trzecim bez pisemnej zgody autora operatu.

Data oszacowania wartości: **31 stycznia 2025r.**

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna wg stanu z dnia 18 stycznia 2025r.,
- kopia polisy oc.

Opracowanie:



ZDJĘCIA BUDYNKU MIESZKALNEGO NR 87A
POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI RADULE GM. TYKOCIN
(DZIAŁKA NR 61/15)



1.



2.



3.



4.



5.



6.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:
B.ON. GEOTAKSACJA

15-879 Białystok, Św. Rocha 5 / 308A

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017720

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

na okres: 01/01/2025 - 31/12/2025
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 348.00 PLN

Lidia Machalska
Główny Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
ul. Jerozolimskie 99 lok. 33
02-001 Warszawa
KRS 000012530 REGON 140437850
NIP 525-235 13-08