

# RZECZOWNYSTWO

## MAJĄTKOWE I SAMOCHODOWE, WYCENA NIERUCHOMOŚCI, PRZEDSIĘBIORSTW I MAJĄTKU RUCHOMEGO

*inż. Ryszard Wyszogrodzki*



Należy do Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych  
Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,  
Stowarzyszenia Rzecznawców Techniki Samochodowej i Ruchu Drogowego w Warszawie,  
Zespołu Rzecznawców Wyceny Ruchomości.  
RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY UBEZPIECZONY OD OPDPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ  
BIEGŁY SĄDOWY OD 1998 ROKU



✉ ul. Ogrodowa 38, Kielpin, 05-092 Łomianki, ☎ 22 751 17 59, 📠 22 751 41 91, 📞 602 236 884  
[www.wyszogrodzki.eu](http://www.wyszogrodzki.eu) \* e-mail: [rwyszogr@wp.eu](mailto:rwyszogr@wp.eu) \* komunikator SKYPE: rwyszogr  
REGON: 012871665 \* NIP: 118-025-12-75 \* KONTO: 08 1140 2004 0000 3602 3726 5126

## Operat szacunkowy

opis i oszacowanie  
nieruchomości gruntowej zabudowanej  
we wsi Michnówka, gmina Narewka,  
działka nr ew. 36/3, obręb 0016 Michnówka





inż. RYSZARD WYSZOGRODZKI  
BIEGŁY SĄDOWY  
USTANOWIONY PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM  
w WARSZAWIE  
Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI

26 października 2015 roku





# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Skrócony opis przedmiotu wyceny</b>	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Michnówka 21, gmina Narewka, powiat hajnowski, województwo podlaskie. Nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów, jako działka o powierzchni 10 000 m <sup>2</sup> , nr ew. 36/3 z obrębem 0016 Michnówka. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr BI2P/00035281/6.
<b>Cel wyceny</b>	Wycena nieruchomości została sporządzona do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
<b>Oszacowana wartość przedmiotowej nieruchomości</b>	$W_z = 94\ 700$ złotych (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące siedemset złotych).
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	26 października 2015 roku
<b>Autor operatu szacunkowego</b>	 



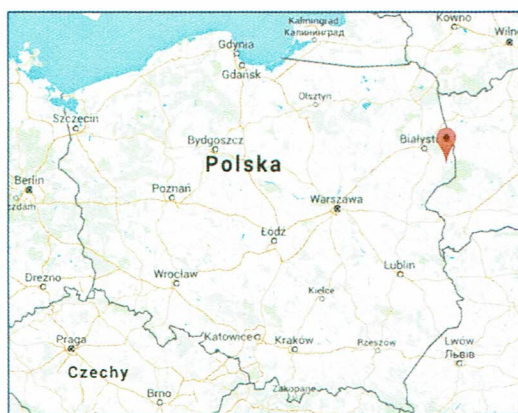
## SPIS TREŚCI

1. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny.
  - 1.1. Przedmiot wyceny.
  - 1.2. Zakres wyceny.
2. Określenie celu wyceny.
3. Podstawa formalna wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości.
  - 3.1. Podstawa formalna.
  - 3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonywanych czynności.
  - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
4. Ustalenie daty określania wartości nieruchomości – wskazanie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.
5. Opis stanu nieruchomości.
  - 5.1. Stan zagospodarowania.
  - 5.2. Stan prawny.
  - 5.3. Stan techniczny, użytkowy, funkcjonalny.
  - 5.4. Stan otoczenia.
6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub innych dokumentów.
7. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody, i techniki szacowania.
  - 7.1. Rodzaj określonej wartości.
  - 7.2. Procedura szacowania.
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.
9. Wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.
  - 9.1. Wybór obiektów do porównań.
  - 9.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.
10. Klauzule i zastrzeżenia.

# 1. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny.

## 1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Michnówka 21, gmina Narewka, powiat hajnowski, województwo podlaskie. Nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów, jako działka o powierzchni 10 000 m<sup>2</sup>, nr ew. 36/3 z obręb 16 - Michnówka. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr BI2P/00035281/6.



Źródło: Google Maps

## 1.2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej opisanej powyżej.

# 2. Określenie celu wyceny.

Wycena nieruchomości została sporządzona do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

# 3. Podstawa formalna wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości.

## 3.1. Podstawa formalna.

Sygn. akt X GUp 391/15

### POSTANOWIENIE

Dnia 12 października 2015 r.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych

Sędzia-komisarz: SSR Arkadiusz Zagrobelny  
po rozpoznaniu w dniu 12 października 2015 roku w Warszawie  
na posiedzeniu niejawnym  
w postępowaniu upadłościowym „SOM” sp. z o.o. z siedzibą w Nieporęcie  
wniosku syndyka o wyznaczenie biegłego

**postanawia:**  
na podstawie art. 320 ust. 3 w zw. z art. art. 319 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze wyznaczyć Ryszarda Wyszogrodzkiego do sporządzenia opisu i oszacowania wchodzącej w skład masy upadłości nieruchomości.



SSR Arkadiusz Zagrobelny

Za zgodność z oryginałem  
stwierdza  
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY  
Sekretarz Sądowy  
Anna Piwożar



Podstawą formalną sporządzenia tej opinii jest zlecenie Pana Łukasza Ragusa, Syndyka masy upadłości przedsiębiorstwa SOM Sp. z o. o, ul. Wojska Polskiego 18C, 05-126 Nieporęt, KRS 0000357850, REGON 142439705, NIP 9512314255, adres do korespondencji: ul. Algierska 23, 03-977 Warszawa. Sygn. akt **X GUp 391/15** w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych.

### 3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonywanych czynności

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

### 3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Informacje Syndyka masy upadłości,
- Urząd Gminy w Narewce,
- Starostwo Powiatowe Powiatu Hajnowskiego,
- „Nieruchomości” Wydawnictwo C.H. Beck,
- M. Cyran, D. Białek, A. Michalak, M. Safianik, R. Wyszogrodzki „Przykłady wycen nieruchomości”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, kwiecień 2005.
- S. Żróbek – „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości”, Educaterra, Olsztyn 2006,
- W. Baranowski, M. Cyran, E. Liwski – „Obliczanie powierzchni i kubatury budynków”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, czerwiec 2002.
- M. Prystupa – „Wycena mienia”, Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000,
- Informacje z lokalnych agencji obrotu nieruchomościami,
- Własna baza danych o nieruchomościach.



#### 4. Ustalenie daty określania wartości nieruchomości i wskazanie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

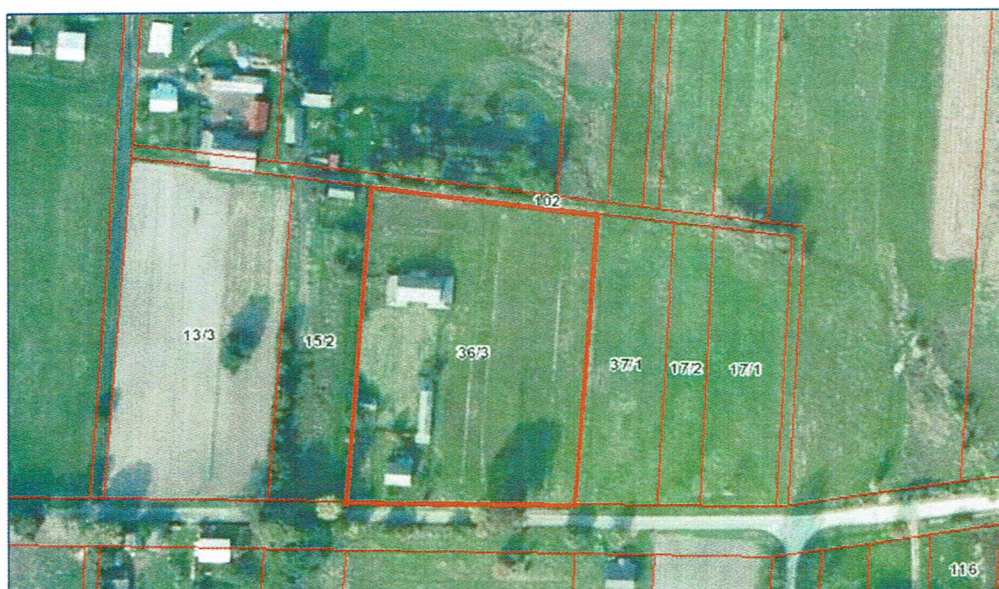
- Data sporządzenia wyceny: **26 października 2015 roku**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **26 października 2015 roku**
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan zagospodarowania, techniczno – użytkowy i otoczenia przedmiotu wyceny: **26 października 2015 roku**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **16 września 2015<sup>\*)</sup>**.

<sup>\*)</sup> Biegły sądowy nie dokonał oględzin szacowanej nieruchomości. Wg opinii biegłego sądowego i jego doświadczenia zawodowego, nieruchomość przedmiotowa nie budzi kontrowersji, została opisana szczegółowo przez Pana Łukasza Ragusa, Syndyka masy upadłości i Pana Arkadiusza Cegielskiego, przedstawiciela Syndyka masy upadłości. Informacje te zostały zweryfikowane zdjęciami satelitarnymi oraz dostępną dokumentacją. Brak oględzin w sposób znaczący spowodował obniżenie kosztów opinii biegłego sądowego.

#### 5. Opis stanu nieruchomości.

##### 5.1. Stan zagospodarowania.

Nieruchomość gruntową zabudowaną stanowi działka o nr ewidencyjnym 36/3 z obrębu 0016 Michnówka. Na nieruchomości znajdują się naniesienia budowlane w postaci domu mieszkalnego i budynków gospodarczych oraz nie pielęgnowana roślinność. Współrzędne bramy wejściowej na nieruchomość: 52°54'46,9"N, 23°42'47,0"E.



Źródło: Geoportal 2.



## 5.2. Stan prawny.

Treść księgi wieczystej nr BI2P/00035281/6, stan z dnia 2015-10-26 15:31 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Hajnówce - BI2P. Nieruchomość gruntowa.

<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>				
Numer bieżący nieruchomości			1	
			Nr podstawy wpisu 1	
<b>Działki ewidencyjne</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 1
Numer działki		36/3		
Identyfikator działki		200509_2.0016.36/3		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0016, MICHNÓWKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 PODLASKIE, HAJNOWSKI, NAREWKA, MICHNÓWKA		
Sposób korzystania		B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		
Obszar całej nieruchomości			1,0000 HA	
			Nr podstawy wpisu 1	
<b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>				
Nr podstawy wpisu				
1	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW</b> , 2011-08-23, STAROSTWO POWIATOWE, HAJNÓWKA; 13 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BI2P/00002937/11/001, 2011-10-19 10:19:38, 2011-10-25-10.15.09.845719, NIE, 2-4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>			
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>				
<b>BRAK WPISÓW</b>				
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>				
<b>Właściciele</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu ---3
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)		Lp. 1.	2 1 / 1	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)		"SOM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 14243970500000		
<b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>				
Nr podstawy wpisu				
3	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 3796/2011, 2011-12-20, BOHDAN KLIMIUK, J. PIŁSUDSKIEGO 4 LOK. B/ HAJNÓWKA, 17-200 HAJNÓWKA; 22-24 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BI2P/00003566/11/001, 2011-12-21 14:32:17, 2011-12-28-09.50.03.800337, NIE, 22-24 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>			
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 4
Numer wpisu		1		
Rodzaj wpisu		<b>OSTRZEŻENIE</b>		
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY XV WYDZIAŁU GOSPODARCZEGO Z DNIA 22-09-2014 R. SYGN. AKT XV GNC 6403/14, PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BIELSKU PODLASKIM ROMANA JAKUBIUKA W SPRAWIE JR KM 427/15, PRZECIWKO SOM SPÓŁCE Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W NIEPORECIE.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		Lp. 1.	<b>SHARP ELECTRONICS (EUROPE) GMBH Z SIEDZIBĄ W HAMBURGU, HAMBURG</b>	

(nazwa, siedziba)	
<b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>	
Nr podstawy wpisu	
4	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI DO NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI</b> , JR KM 427/15, 2015-04-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BIELSKU PODLASKIM ROMAN JAKUBIUK; 51 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BI2P/00001182/15/001, 2015-04-13 09:51:10, 2015-04-14-11.23.26.696974, NIE, 49-50 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>	
<b>BRAK WPISÓW</b>	

### 5.3. Stan techniczny, użytkowy, funkcjonalny.

Stan techniczny budynków określa się, jako słaby. Stan funkcjonalny i standard są również słabe. Budynek mieszkalny wg oświadczenia nie jest ogrzewany od kilku lat. Zabudowania nie są konserwowane i na bieżąco naprawiane. Nie są zamknięte. Nieruchomość niezamieszkała.

ARCHIWUM PAŃSTWOWE  
18-126 Siewierska, tel. 85 143-65-03  
ul. Rynek Koszubiński 4  
00-101, 1034

Kancelaria Syndyka Łukasza Ragus  
ul. Algierska 23  
03-977 Warszawa

Wasze pismo z dnia: 2015-09-24 Znak: Nasz znak: EIU.6342.240.2015 Data: 2015-10- 5

Archiwum Państwowe w Białymstoku uprzejmie informuje, iż w tut. Zasobie nie odnaleziono następującej dokumentacji dotyczącej nieruchomości położonej w miejscowości Michnówka, gmina Narewka, woj. podlaskie, działka nr ewidencyjny 36/3, obręb 0016 Michnówka:

- Wniosek o pozwolenie na budowę wraz z załącznikami
- Pozwolenia na budowę wraz z załącznikami
- Pozwolenia na użytkowanie
- Wszelkiej innej dokumentacji dotyczącej nieruchomości SOM sp. z o.o.

Kwerenda została wykonana w oparciu o akta następujących zespołów archiwalnych:

- 1/ Prezydium Powiatowej Rady Narodowej i Urząd Powiatowy w Hajnówce, 1954-1975, nr zesp. 416;
- 2/ Gminna Rada Narodowa i Urząd Gminy w Narewce, 1973-1990, nr zesp. 865.

JM

DYREKTOR  
ARCHIWUM PAŃSTWOWEGO  
*[Podpis]*  
DR ALICJA KOTLIK

















Fotografie Zleceniodawcy

### Ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynków

**TABELA NR 1.**

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego, % zużycia elementu.	Kryteria oceny elementu
1.	2.	3.
1.	bardzo dobry 0 – 10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
2.	dobry 11 – 25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3.	zadawalający 26 – 50	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
4.	średni 51 – 60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5.	zły	W elementach występują znaczne uszkodzenia i ubytki.



	61 – 70	Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6.	awaryjny powyżej 70	Budynek nadaje się do likwidacji.

Uwaga: Kryteria oceny i klasyfikacji technicznej elementów budynku odnosić się również mogą do oceny budynku jako całości.

Powyższa tabela jest ogólnym opisem kryteriów stanu technicznego. Ponieważ operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej oraz nie ma możliwości opisanie stanu technicznego obiektów porównawczych, opisanych wyżej kryteriów oceny nie należy utożsamiać z konkretnymi cechami obiektów porównawczych.

#### 5.4. Stan otoczenia.



Źródło: Google Mapsy.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa sąsiaduje z podobnymi nieruchomościami. Ma dostęp do drogi, jezdni wąskiej, asfaltowej.

Dojazd do nieruchomości można realizować dojeżdżając do drogi nr 687 w kierunku Narewki, dalej Hajnówki lub dojeżdżając do drogi nr 65 Białystok Wołkowyśk.

#### 6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub innych dokumentów.

Dla obszaru, na którym znajduje się szacowana nieruchomość nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wg Urzędu Gminy Narewka (☎ 85 682 9888), zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju Gminy Narewka uchwalonym uchwałą nr 7/66/99 z dnia 31 sierpnia 1999 roku, działka nr 36/3 położona jest na terenach rolnych z możliwością zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej z miejscami pracy. Oznaczenie na rysunku MN. Rysunek nie jest dostępny w formie elektronicznej.



## **7. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody, i techniki szacowania.**

### **7.1. Rodzaj określonej wartości.**

W niniejszym opracowaniu przyjęto założenie, że szacowana nieruchomość będzie wykorzystywana w dotychczasowy sposób. Wartość rynkowa tu szacowana stanowi Wartość Rynkową dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU).

Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są dla siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

### **7.2. Procedura szacowania.**

- Rodzaj rynku.

W niniejszej opinii określono rynek nieruchomości gruntowych nie zabudowanych i zabudowanych.

- Obszar.

Dla potrzeb operatu szacunkowego określono obszar rynku – obszar gminy Narewka.

- Okres badania cen.

Zakreślając okres badania cen uwzględnia się intensywność obrotu rynkowego nieruchomościami tego samego typu, w tym samym obszarze oraz koniunkturę dla tego typu nieruchomości. Badaniem objęto okres ostatnich kilkunastu miesięcy.

- Cechy rynkowe nieruchomości.



**TABELA NR 2.**

Rodzaj cechy	Określenie cechy.	Kryteria oceny.
1.	2.	3.
Położenie na terenie gminy, dostęp, dojazd.	dobre	Położenie przy głównej drodze, łatwy dojazd, łatwy dostęp, w tym również komunikacją zbiorową,
	przeciętne	Lokalizacja mniej atrakcyjna, zwiększona odległość dojazdu i gorszy dostęp głównych dróg dojazdowych.
	słabe	Położenie nieatrakcyjne. Utrudniony dojazd.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną, istniejące lub możliwe do uzyskania.	dobre	Dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, drogi publicznej oraz podziemnych, naziemnych urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych.
	przeciętne	Skala oceny zależy od zróżnicowanego dostępu do tych urządzeń.
	słabe	
Sąsiedztwo i otoczenie	dobre	Sąsiedztwo i otoczenie nieuciążliwe.
	przeciętne	Sąsiedztwo i otoczenie nieznacznie uciążliwe.
	słabe	Sąsiedztwo i otoczenie uciążliwe.
Powierzchnia nieruchomości zabudowanej.	dobra	Powyżej 10 000 m <sup>2</sup> .
	przeciętna	Między 2 000 a 10 000 m <sup>2</sup> .
	słaba	Poniżej 2 000 m <sup>2</sup>
Powierzchnia nieruchomości nie zabudowanej.	dobra	Powyżej 20 000 m <sup>2</sup> .
	przeciętna	Między 10 000 a 20 000 m <sup>2</sup> .
	słaba	Poniżej 10 000 m <sup>2</sup>

Powyższa tabela przedstawia ogólny opis cech na rynku lokalnym, których nie należy utożsamiać z konkretnymi cechami obiektów porównawczych.

Wycenę nieruchomości sporządzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej nieruchomości gruntowych nie zabudowanych i zabudowanych podobnych z uwzględnieniem:

- położenia nieruchomości,
- wyposażenia w infrastrukturę,
- sąsiedztwa i otoczenia,
- powierzchni nieruchomości.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.



Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej przyjęto możliwie podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu na rynku. Jako atrybut porównawczy wykorzystano tu metr kwadratowy powierzchni nieruchomości, w odróżnieniu od zwykle przyjmowanego metra kwadratowego powierzchni użytkowej naniesienia budowanego. Z przeprowadzonej analizy wynika, że inwestorzy zwracają większą uwagę na powierzchnię gruntu nieruchomości gruntowej zabudowanej, niż na parametry budynków. Występujące w nieruchomościach porównawczych zabudowania są zwykle słabego stanu technicznego i funkcjonalnego nadające się do generalnego remontu, a niektóre do rozbiórki. Posłużenie się więc powierzchnią jednostkową gruntu zamiast powierzchnią jednostkową użytkową znajduje tu uzasadnienie. W opinii pokazano również nieruchomości gruntowe porównawcze nie zabudowane. Pozwoliło to na porównanie wartości gruntów zabudowanych i nie zabudowanych, a w konsekwencji umożliwiło określenie wartości nakładów na nieruchomości w postaci naniesień budowlanych. Działania takie umożliwiły ponadto biegłemu sądowemu porównanie transakcji i ofert, a także transakcji dotyczącej przedmiotowej nieruchomości na podstawie okazanego aktu notarialnego repertorium A nr 3796/2011 sporządzonego w dniu 20 grudnia 2011 roku w Kancelarii Notariusza w Hajnówce, Bogdana Klimiuka.

## **8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.**

Michnówka – wieś w Polsce położona w województwie podlaskim, w powiecie hajnowskim, w gminie Narewka. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa białostockiego.

Narewka (biał. *гміна Нараўка*, *hmina Naraŭka*, do 1945 *gmina Masiewo*) – gmina wiejska w województwie podlaskim, w powiecie hajnowskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie białostockim. W 2009 roku w gminie wprowadzono język białoruski, jako język pomocniczy. Siedziba gminy to Narewka. [Wikipedia](#)



Rezerwat torfowiskowy Michnówka utworzony został w 1979 roku na podstawie Zarządzenia Ministerstwa Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 października 1979 roku, które ogłoszone zostało w „Monitorze Polskim” (Nr 26/1979, poz. 141). Położony jest w południowo-zachodniej części Puszczy Białowieskiej, na terenie Nadleśnictwa Hajnówka i w obrębie Gminy Hajnówka. Rezerwat obejmuje powierzchnię 85,86 ha, z czego 10,18 ha podlega ochronie ścisłej. Celem rezerwatu jest zachowanie w naturalnym stanie fragmentu Puszczy Białowieskiej obejmującego torfowisko wysokie oraz otaczające je lasy reprezentujące szereg dobrze zachowanych zbiorowisk leśnych borowych i grądowych. [puszcza-bialowieska.eu](http://puszcza-bialowieska.eu)

Na obszarze gminy Narewka i powiatu hajnowskiego rynek lokalny nieruchomości gruntowych nie zabudowanych i zabudowanych charakteryzuje się dość niewielką ilością transakcji kupna sprzedaży. Obserwuje się dość duże zróżnicowanie pod względem cen transakcyjnych, jak również powierzchni nieruchomości gruntowych będących przedmiotem transakcji. Popytem i zainteresowaniem inwestorów cieszą również nieruchomości zabudowane, których zabudowania są zniszczone, do remontu.

Trend czasowy, a więc zmiana cen spowodowana upływem czasu jest wypadkową oddziaływań wielu procesów, nie tylko ekonomicznych, ale również instytucjonalnych, prawnych, demograficznych. Aby określić trend zmiany cen nieruchomości należy znać aktualną koniunkturę oraz prognozy na rynku, należy analizować zjawiska gospodarcze, ekonomiczne, zmiany przepisów prawa, w tym podatkowych, znać relacje popytu do podaży. Zmiany cen nie są stałe w czasie. Podawane więc wartości są jedynie przybliżone. W analizowanym przypadku przyjęto za analitykami rynku nieruchomości trend krótkoterminowy zbliżony do 0%.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych oraz na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

## **9. Wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.**

### **9.1. Wybór obiektów do porównań.**

Spis transakcji nieruchomościami nie zabudowanymi i zabudowanymi uzyskano na podstawie licencji uzyskanej w Starostwie Powiatowym w Hajnówce.



Licencja nr GK.6642.1179.2015\_2005\_K05

1. Nazwa organu wydającego licencję: STAROSTWO POWIATOWE W HAJNÓWCE
2. Licencjobiorca: Ryszard Wyszogrodzki

Ogrodowa, Kielpin 38  
05-092 ŁOMIANKI

3. Informacje o materiałach zasobu, których dotyczy licencja:

Lp	Nazwa materiału	Identyfikator zasobu	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/obiektu, do którego odnosi się licencja
1	Zbiór danych rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci elektronicznej		2015-09-28	rciwn z gm. Narewka

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjobiorcę, wymienionego w pkt 2, lub ustanowione przez licencjobiorcę podmioty do wykorzystywania, wyszczególnionych w pkt 3 materiałów zasobu:  
w celu wykonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów zasobu przez licencjobiorcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w ust. 4.

**Z up. STAROSTY**  
**Z-ca NACZELNIKA**  
*Inż. Danuta Wasiluk*  
podpis organu lub upoważnionej osoby

## POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287, z późn. zm.) kto wykorzystuje materiały zasobu bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

**1.**  
RCIWN dla NAREWKA  
Dokument : REP A NR 3172/2015 z dnia 28.08.2015  
IRCW : 1436  
Rodzaj zapisu : Obrót  
Forma obrotu : Wolny rynek  
Strona sprzedająca : Osoba fizyczna  
Strona kupująca : Osoba fizyczna  
Wartość : 20 000.00 zł  
Nieruchomość : niezabudowana wieloużytkowa rolna  
Wartość : 20 000.00 zł  
Obręb : 4 - ELIASZUKI  
Nr zmiany : 13/2015  
Działki :



Numer :1645  
Powierzchnia :9800 ( ŁV 1728 ŁVI 2555 PsVI 2595 N 115  
Lz/PsVI 2807)  
Funkcja dominująca :brak danych  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
Numer :1673/1  
Powierzchnia :19100 ( ŁV 11166 ŁVI 252 PsV 1893 PsVI 2644  
W/ŁV 182 Lz/PsVI 2824 W/PsVI 139)  
Funkcja dominująca :Tereny rolnicze  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1

**2.**

Dokument :REP A NR 2895/2015 z dnia 10.08.2015  
IRCW :1431  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Strona sprzedająca :Osoba fizyczna  
Strona kupująca :Osoba prawna  
Wartość :25 000.00 zł  
Nieruchomość :niezabudowana wieloużytkowa rolna  
Obręb :22 - PASIEKI  
Nr zmiany :8/2015  
Działki :  
Numer :124  
Powierzchnia :6400 ( RVI 5374 LsVI 1026)  
Funkcja dominująca :brak danych  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
Wartość :25 000.00 zł

**3.**

Dokument :REP A NR 2895/2015 z dnia 10.08.2015  
IRCW :1430  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Strona sprzedająca :Osoba fizyczna  
Strona kupująca :Osoba fizyczna  
Wartość :35 500.00 zł  
Nieruchomość :niezabudowana wieloużytkowa rolna  
Obręb :22 - PASIEKI  
Nr zmiany :9/2015  
Działki :  
Numer :94  
Powierzchnia :7600 ( RIVb 248 RV 7352)  
Funkcja dominująca :brak danych  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
Wartość :35 500.00 zł

**4.**

Dokument :REP A NR 844/2015 z dnia 17.06.2015  
IRCW :293  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Strona sprzedająca :Osoba fizyczna  
Strona kupująca :Osoba fizyczna  
Wartość :22 000.00 zł  
Nieruchomość :niezabudowana wieloużytkowa rolna



Wartość :22 000.00 zł  
Obręb :24 - PODLEWKOWIE  
Nr zmiany :4/2015  
Działki :  
Numer :89  
Powierzchnia :20700 ( ŁIV 14700 ŁV 2000 PsV 1700 PsVI 2300)  
Funkcja dominująca :brak danych  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1

**5.**

Dokument :REP A NR 3287/2015 z dnia 03.06.2015  
IRCW :291  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Strona sprzedająca :Osoba prawna  
Strona kupująca :Osoba prawna  
Wartość :22 000.00 zł  
Nieruchomość :niezabudowana wieloużytkowa rolna  
Wartość :22 000.00 zł  
Obręb :12 - LEWKOWO NOWE  
Nr zmiany :24/2015  
Działki :  
Numer :343/2  
Powierzchnia :11100 ( RIVb 4300 RV 1100 PsIV 3600 PsV 2100)  
Funkcja dominująca :brak danych  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1

**6.**

Dokument :REP A NR 3253/2015 z dnia 09.06.2015  
IRCW :289  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Strona sprzedająca :Osoba fizyczna  
Strona kupująca :Osoba fizyczna  
Wartość :75 000.00 zł  
Nieruchomość :niezabudowana wieloużytkowa rolna  
Wartość :75 000.00 zł  
Obręb :36 - ZABRODY  
Nr zmiany :3/2015  
Działki :  
Numer :42/2  
Powierzchnia :17800 ( ŁV 17800)  
Funkcja dominująca :brak danych  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
Numer :52  
Powierzchnia :16000 ( RV 4688 RVI 1052 ŁV 2716 LsV 343  
Lz/ŁV 7201)  
Funkcja dominująca :brak danych  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
Numer :53  
Powierzchnia :12000 ( RV 2400 ŁV 9600)  
Funkcja dominująca :brak danych  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
Numer :54  
Powierzchnia :14000 ( ŁV 13795 W/ŁV 205)



Funkcja dominująca :brak danych  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1

**7.**

Dokument :REP A NR 2586/201R5 z dnia 21.05.2015  
IRCW :286  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Sprzedaż przetargowa  
Numer przetargu :01-04-2015  
Strona sprzedająca :Skarb Państwa  
Strona kupująca :Osoba fizyczna  
Wartość :28 300.00 zł  
Nieruchomość :niezabudowana wieloużytkowa rolna  
Wartość :23 800.00 zł  
Obręb :10 - KRYNICA  
Nr zmiany :2/2015  
Działki :  
Numer :177  
Powierzchnia :5700 ( RV 2066 RVI 2312 ŁIV 713 PsV 609)  
Funkcja dominująca :brak danych  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
Numer :178  
Powierzchnia :5800 ( RV 2454 RVI 2541 ŁIV 635 PsV 170)  
Funkcja dominująca :brak danych  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
Numer :179  
Powierzchnia :6400 ( RV 2490 RVI 2981 PsV 165 ŁIV 322  
Lz/PsV 442)  
Funkcja dominująca :brak danych  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1

**8.**

Dokument :REP A NR 1952/2015 z dnia 31.03.2015  
IRCW :273  
Opis :kupno od osoby fizycznej  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Wartość :143 000.00 zł  
Nieruchomość :niezabudowana wieloużytkowa rolna  
Opis :kupno od osoby fizycznej 15-8/2015  
Obręb :15 - STARE MASIEWO  
Działki :  
Numer :158  
Powierzchnia :15200  
adres(y) :STARE MASIEWO  
Numer :264/2  
Powierzchnia :3103  
adres(y) :STARE MASIEWO

**9.**

Dokument :REP A NR 1001/2015 z dnia 27.03.2015  
IRCW :268  
Opis :kupno od osoby fizycznej  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Wartość :35 000.00 zł



Nieruchomość :niezabudowana wieloużytkowa rolna  
Opis :kupno od osoby fizycznej 29-17/2015  
Obręb :29 - SIEMIANÓWKA  
Działki :  
Numer :877  
Powierzchnia :10000  
adres(y) :SIEMIANÓWKA

**10.**

Dokument :REP A NR 947/15 z dnia 24.03.2015  
IRCW :262  
Opis :kupno od osoby fizycznej  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Wartość :50 000.00 zł  
Nieruchomość :niezabudowana wieloużytkowa rolna  
Opis :kupno od osoby fizycznej 30-19/2015  
Obręb :30 - STARE LEWKOWO  
Działki :  
Numer :428  
Powierzchnia :12700  
adres(y) :LEWKOWO STARE  
Numer :445  
Powierzchnia :15600  
adres(y) :LEWKOWO STARE

**11.**

Dokument :REP A NR 84/2015 z dnia 17.02.2015  
IRCW :260  
Opis :kupno od osoby fizycznej  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Wartość :20 000.00 zł  
Nieruchomość :niezabudowana wieloużytkowa rolna  
Opis :kupno od osoby fizycznej 12-13/2015  
Obręb :12 - LEWKOWO NOWE  
Działki :  
Numer :32  
Powierzchnia :16600  
adres(y) :LEWKOWO NOWE

**12.**

Dokument :REP A NR 507/2015 z dnia 16.02.2015  
IRCW :259  
Opis :kupno od osoby fizycznej  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Wartość :30 000.00 zł  
Nieruchomość :niezabudowana wieloużytkowa rolna  
Opis :kupno od osoby fizycznej 29-13/2015  
Obręb :29 - SIEMIANÓWKA  
Działki :  
Numer :31/2  
Powierzchnia :19046  
adres(y) :SIEMIANÓWKA

**13.**

Dokument :REP A NR 734/2015 z dnia 05.02.2015  
IRCW :258  
Opis :kupno od Ceramiki Budowlanej



Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Wartość :29 900.00 zł  
Nieruchomość :niezabudowana wieloużytkowa rolna  
Opis :przekazanie w zamian za zobowiązania  
podatkowe  
30-16/2015  
Obręb :30 - STARE LEWKOWO  
Działki :  
Numer :26/8  
Powierzchnia :11781  
adres(y) :STARE LEWKOWO  
Numer :26/9  
Powierzchnia :3000  
adres(y) :STARE LEWKOWO

#### 14.

Dokument :REP A NR 798/2015 z dnia 09.02.2015  
IRCW :257  
Opis :kupno od osoby fizycznej  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Wartość :563 000.00 zł  
Nieruchomość :niezabudowana wieloużytkowa rolna  
Opis :kupno od osoby fizycznej 23027-5/2015  
Obręb :27 - SKUPOWO  
Działki :  
Numer :183/2  
Powierzchnia :10589  
adres(y) :SKUPOWO  
Numer :186  
Powierzchnia :22735  
adres(y) :SKUPOWO  
Numer :220/1  
Powierzchnia :39716  
adres(y) :SKUPOWO  
Numer :223  
Powierzchnia :12690  
adres(y) :SKUPOWO  
Numer :224  
Powierzchnia :10180  
adres(y) :SKUPOWO  
Numer :225  
Powierzchnia :3303  
adres(y) :SKUPOWO  
Numer :227  
Powierzchnia :8449  
adres(y) :SKUPOWO  
Numer :228/1  
Powierzchnia :4439  
adres(y) :SKUPOWO  
Numer :228/2  
Powierzchnia :2351  
adres(y) :SKUPOWO  
Numer :229  
Powierzchnia :6289  
adres(y) :SKUPOWO  
Numer :230  
Powierzchnia :4636  
adres(y) :SKUPOWO

Numer :232/1  
 Powierzchnia :3002  
 adres(y) :SKUPOWO  
 Numer :232/2  
 Powierzchnia :20158  
 adres(y) :SKUPOWO  
 Numer :234/1  
 Powierzchnia :2575  
 adres(y) :SKUPOWO  
 Numer :234/3  
 Powierzchnia :1910  
 adres(y) :SKUPOWO

Spis transakcji nieruchomościami gruntowymi nie zabudowanymi porównawczymi uzyskany w Starostwie Powiatowym powiatu hajnowskiego:

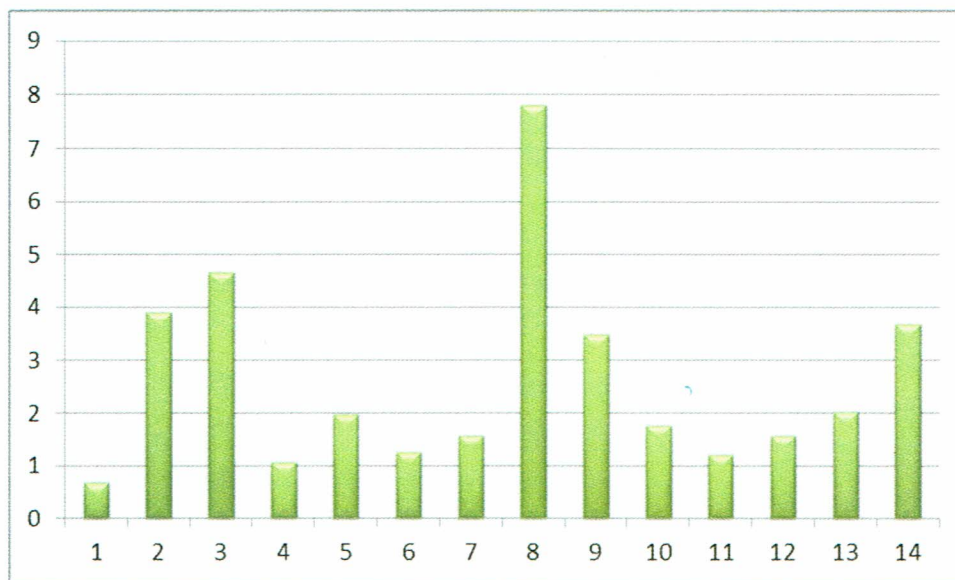
**TABELA NR 3.**

Lp.	Nr ew. działki, obręb	Księga wieczysta nr	Pow. nieruch. [m <sup>2</sup> ]	Cena nieruch. [zł]	Cena 1 m <sup>2</sup> pow. nieruch. [zł/m <sup>2</sup> ]	Repertorium, data transakcji
Lp.	Nr ew. działki, obręb	Księga wieczysta nr	Pow. nieruch. [m <sup>2</sup> ]	Cena nieruch. [zł]	Cena 1 m <sup>2</sup> pow. [zł/m <sup>2</sup> ]	Repertorium, data transakcji
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	1645, 1673/1 4 – Eliaszuki	b. d.	28 900	20 000	0,69	3172/15 28.08.2015
2.	124 22 - Pasiaki	b. d.	6 400	25 000	3,91	2895/15 10.08.2015
3.	94 22 – Pasiaki	b. d.	7 600	35 500	4,67	2895/15 10.08.2015
4.	89 24 - Podlewkowie	b. d.	20 700	22 000	1,06	844/15 17.06.2015
5.	343/2 12 – Lewkowo Nowe	b. d.	11 100	22 000	1,98	3287/15 03.06.2015
6.	42/2, 52, 53, 54 36 – Zabrody	b. d.	59 800	75 000	1,25	3253/15 09.06.2015
7.	177, 178, 179 110 – Krynica	b. d.	17 900	28 300	1,58	2586/15 21.05.2015
8.	158, 264/2 15 – Stare Masiewo	b. d.	18 303	143 000	7,81	1952/15 31.03.2015
9.	877 29 – Siemianówka	b. d.	10 000	35 000	3,50	1001/15 27.03.2015
10.	428, 445 30 – Stare Lewkowo	b. d.	28 300	50 000	1,77	947/15 24.03.2015
11.	32 12 – Lewkowo Nowe	b. d.	16 600	20 000	1,20	84/15 17.02.2015
12.	31/2 29 – Siemianówka	b. d.	19 046	30 000	1,58	507/15 16.02.2015



13.	26/8, 26/9 30 – Stare Lewkowo	b. d.	14 781	29 900	2,02	734/15 05.02.2015
14.	183/2, 186, 220/1, 223, 224, 225, 227, 228/1, 228/2, 229, 230, 232/1, 232/2, 234/1, 234/3 27 – Skupowo	b. d.	153 022	563 000	3,68	798/15 09.02.2015+

Do dalszych obliczeń odrzucono transakcje o jednostkowych cenach ekstremalnych.



1.  
 RCIWN dla NAREWKA  
 Dokument : REP A NR 2829/2015 z dnia 05.08.2015  
 IRCW : 1426  
 Rodzaj zapisu : Obrót  
 Forma obrotu : Wolny rynek  
 Strona sprzedająca : Osoba fizyczna  
 Strona kupująca : Osoba fizyczna  
 Wartość : 40 000.00 zł  
 Nieruchomość : zabudowana rolna  
 Wartość : 40 000.00 zł  
 Obręb : 7 - GUSZCZEWINA  
 Nr zmiany : 8/2015  
 Działki :  
 Numer : 114/2  
 Powierzchnia : 1900 ( Br/RIVb 1900)  
 Funkcja dominująca : brak danych  
 Rodzaj prawa : Własność  
 Udział w prawie : 1/1  
 Budynki :  
 Numer : 109  
 Funkcja podstawowa : Mieszkalne  
 Rok zak. budowy : 1949  
 Pow. zabudowy : 59

Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :GUSZCZEWINA 8  
Numer :110  
Funkcja podstawowa :Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa  
Rok zak. budowy :1975  
Pow. zabudowy :11  
Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :GUSZCZEWINA  
Numer :111  
Funkcja podstawowa :Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa  
Rok zak. budowy :1975  
Pow. zabudowy :34  
Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :GUSZCZEWINA  
Numer :112  
Funkcja podstawowa :Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa  
Rok zak. budowy :1974  
Pow. zabudowy :20  
Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :GUSZCZEWINA  
Numer :113  
Funkcja podstawowa :Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa  
Rok zak. budowy :1974  
Pow. zabudowy :35  
Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :GUSZCZEWINA  
Numer :114  
Funkcja podstawowa :Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa  
Rok zak. budowy :1973  
Pow. zabudowy :23  
Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :GUSZCZEWINA  
Numer :115  
Funkcja podstawowa :Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa  
Rok zak. budowy :1973  
Pow. zabudowy :37  
Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :GUSZCZEWINA  
Numer :116  
Funkcja podstawowa :Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa  
Rok zak. budowy :1972  
Pow. zabudowy :101  
Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :GUSZCZEWINA



**2.**

Dokument :REP A NR 3600/2015 z dnia 18.06.2015  
IRCW :295  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Strona sprzedająca :Gmina, Powiat , Województwo  
Strona kupująca :Osoba fizyczna  
Wartość :84 375.00 zł  
Nieruchomość :zabudowana rolna  
Obręb :19 - NAREWKA  
Nr zmiany :43/2015  
Działki :  
Numer :572/3  
Powierzchnia :2720 ( RIVb 763 RV 310 Br/RIVa 1647)  
Funkcja dominująca :brak danych  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
Budynki :  
Numer :227  
Funkcja podstawowa :Mieszkalne  
Rok zak. budowy :1939  
Pow. zabudowy :97  
Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :NAREWKA; Mickiewicza 62

**3.**

Dokument :REP A NR 3260/2015 z dnia 01.06.2015  
IRCW :283  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Sprzedaż bezprzetargowa  
Strona sprzedająca :Gmina, Powiat , Województwo  
Strona kupująca :Osoba fizyczna  
Wartość :13 161.00 zł  
Nieruchomość :zabudowana rolna  
Rodzaj użytku :grunty rolne zabudowane-B-R, B-Ł, B-Ps  
Wartość :13 161.00 zł  
Obręb :4 - ELIASZUKI  
Nr zmiany :5/2015  
Działki :  
Numer :384  
Powierzchnia :3300 ( PsV 1300 Br/RV 2000)  
Funkcja dominująca :Tereny rolnicze  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
Budynki :  
Numer :39  
Funkcja podstawowa :Mieszkalne  
Rok zak. budowy :1939  
Pow. zabudowy :100  
Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :ELIASZUKI 38  
Numer :40  
Funkcja podstawowa :Mieszkalne  
Rok zak. budowy :1995  
Pow. zabudowy :108

Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :ELIASZUKI 38A  
Numer :41  
Funkcja podstawowa :Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa  
Rok zak. budowy :1995  
Pow. zabudowy :21  
Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :ELIASZUKI  
Numer :42  
Funkcja podstawowa :Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa  
Rok zak. budowy :1990  
Pow. zabudowy :29  
Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :ELIASZUKI  
Numer :43  
Funkcja podstawowa :Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa  
Rok zak. budowy :1939  
Pow. zabudowy :46  
Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :ELIASZUKI  
Numer :44  
Funkcja podstawowa :Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa  
Rok zak. budowy :1945  
Pow. zabudowy :147  
Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :ELIASZUKI

**4.**

Dokument :REP A NR 3651/2014 z dnia 26.11.2014  
IRCW :250  
Opis :kupno od osoby fizycznej  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Wartość :104 000.00 zł  
Nieruchomość :zabudowana rolna  
Opis :kupno od osoby fizycznej 29-89/2014  
Obręb :29 - SIEMIANÓWKA  
Działki :  
Numer :187/8  
Powierzchnia :3739  
adres(y) :SIEMIANÓWKA

**5.**

Dokument :REP A NR 5535/2014 z dnia 08.09.2014  
IRCW :242  
Opis :kupno od osoby fizycznej  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Wartość :48 000.00 zł  
Nieruchomość :zabudowana rolna



Opis :kupno od osoby fizycznej(udział 4/5)  
zabudowana budynkiem mieszkalno gospodarczym 15-22/2014  
Obręb :15 - STARE MASIEWO  
Działki :  
Numer :313/1  
Powierzchnia :2500  
adres(y) :STARE MASIEWO  
Numer :337/2  
Powierzchnia :2500  
adres(y) :STARE MASIEWO

**6.**

Dokument :REP A NR 5979/2014 z dnia 26.09.2014  
IRCW :228  
Opis :kupno od osoby fizycznej  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Wartość :65 000.00 zł  
Nieruchomość :zabudowana rolna  
Opis :kupno od osoby fizycznej zabudowana budynkiem  
mieszkalnym z 1946 roku o pow. zabudowy 100m2  
(do kapitalnego remontu lub rozbiórki) 29-83/2014  
Obręb :29 - SIEMIANÓWKA  
Działki :  
Numer :906  
Powierzchnia :2300  
adres(y) :SIEMIANÓWKA

**7.**

Dokument :REP A NR 1674/2014 z dnia 04.07.2014  
IRCW :216  
Opis :kupno od PKP  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Wartość :199 000.00 zł  
Nieruchomość :zabudowana budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa  
Opis :kupno od PKP 29-79/2014  
Obręb :29 - SIEMIANÓWKA  
Działki :  
Numer :59/9  
Powierzchnia :13628  
adres(y) :SIEMIANÓWKA

**8.**

Dokument :REP A NR 4247/2014 z dnia 15.05.2014  
IRCW :195  
Opis :kupno od osoby fizycznej  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Wartość :62 000.00 zł  
Nieruchomość :zabudowana rolna  
Opis :kupno od osoby fizycznej 29-58/2014  
Obręb :29 - SIEMIANÓWKA  
Działki :  
Numer :323  
Powierzchnia :2200  
adres(y) :SIEMIANÓWKA

**9.**

Dokument :REP NR A 880/2014 z dnia 27.03.2014

IRCW :178  
Opis :kupno od osoby fizycznej  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Wartość :16 000.00 zł  
Nieruchomość :zabudowana rolna  
Opis :kupno od osoby fizycznej 35-4/2014  
Obręb :35 - ZABŁOTCZYŻNA  
Działki :  
Numer :94/2  
Powierzchnia :1668  
adres(y) :ZABŁOTCZYŻNA

**10.**

Dokument :REP A NR 2441/2015 z dnia 22.05.2015  
IRCW :284  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Strona sprzedająca :Osoba fizyczna  
Strona kupująca :Osoba fizyczna  
Wartość :107 000.00 zł  
Nieruchomość :zabudowana rolna  
Opis :zabudowana budynkiem mieszkalnym parterowym krytym blachą  
Księga wieczysta :BI2P/00030359/9  
Obręb :21 - OLCHÓWKA  
Nr zmiany :10/2015  
Działki :  
Numer :913  
Powierzchnia :1823 ( Br/RV 1823)  
Funkcja dominująca :brak danych  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
Budynki :  
Numer :31  
Funkcja podstawowa :Mieszkalne  
Rok zak. budowy :1947  
Pow. zabudowy :69  
Liczba kond. :1  
Rodzaj prawa :Własność  
Udział w prawie :1/1  
adres(y) :OLCHÓWKA 8

**11.**

Dokument :REP A NR 2209/2014 z dnia 03.09.2014  
IRCW :237  
Opis :kupno od osoby fizycznej  
Rodzaj zapisu :Obrót  
Forma obrotu :Wolny rynek  
Wartość :59 000.00 zł  
Nieruchomość :zabudowana rolna  
Opis :kupno od osoby fizycznej 23-17/2014  
zabudowana  
murowanym budynkiem mieszkalnym, budynkiem  
murowanym gospodarczym i studnią kopana 23  
Obręb :23 - PLANTA  
Działki :  
Numer :12  
Powierzchnia :500  
adres(y) :PLANTA  
Numer :13



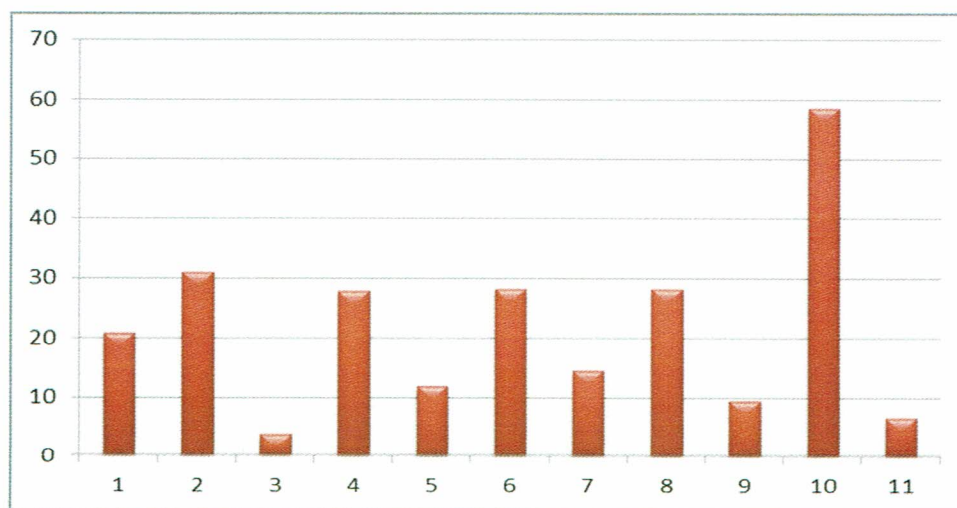
Powierzchnia :6300  
 adres(y) :PLANTA  
 Numer :15  
 Powierzchnia :1800 adres(y) :PLANTA

Spis transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi porównawczymi uzyskany w Starostwie Powiatowym powiatu hajnowskiego:

**TABELA NR 4.**

Lp.	Nr ew. działki, obręb	Księga wieczysta nr	Pow. nieruch. [m <sup>2</sup> ]	Cena nieruch. [zł]	Cena 1 m <sup>2</sup> pow. nieruch. [zł/m <sup>2</sup> ]	Repertorium, data transakcji
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	114/2 7 – Guszczewnia	b. d.	1 900	40 000	21,05	2829/15 05.08.2015
2.	572/3 19 – Narewka	b. d.	2 720	84 375	31,02	3600/15 18.06.2015
3.	384 4 – Eliaszuki	b. d.	3 300	13 161	3,99	3260/15 01.06.2015
4.	187/8 29 – Siemianówka	b. d.	3 739	104 000	27,81	3651/14 26.11.2014
5.	313/1, 337/2 15 – Stare Masiewo	b. d.	5 000	60 000 udział 4/5	12,00	5535/14 08.09.2014
6.	906 29 – Siemianówka	b. d.	2 300	65 000	28,26	5979/14 26.09.2014
7.	59/9 29 – Siemianówka	b. d.	13 628	199 000	14,60	1674/14 04.07.2014
8.	513 29 – Siemianówka	b. d.	2 200	62 000	28,18	4247/14 15.05.2014
9.	94/2 35 – Zabłotczyzna	b. d.	1 668	16 000	9,59	880/14 27.03.2014
10.	913 21 – Olchówka	BI2P/00 030359/9	1 823	107 000	58,69	2441/15 22.05.2015
11.	12, 13, 15 23 – Planta	b. d.	8 600	59 000	6,86	2209/14 03.09.2014

Do dalszych obliczeń odrzucono transakcje o jednostkowych cenach ekstremalnych.



## 9.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.

Dla analizowanego rynku lokalnego nieruchomości gruntowych nie zabudowanych określono cenę maksymalną, cenę minimalną oraz cenę średnią:

$$C_{\max} = 4,67 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 1,06 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 2,35 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących  $U_i$ :

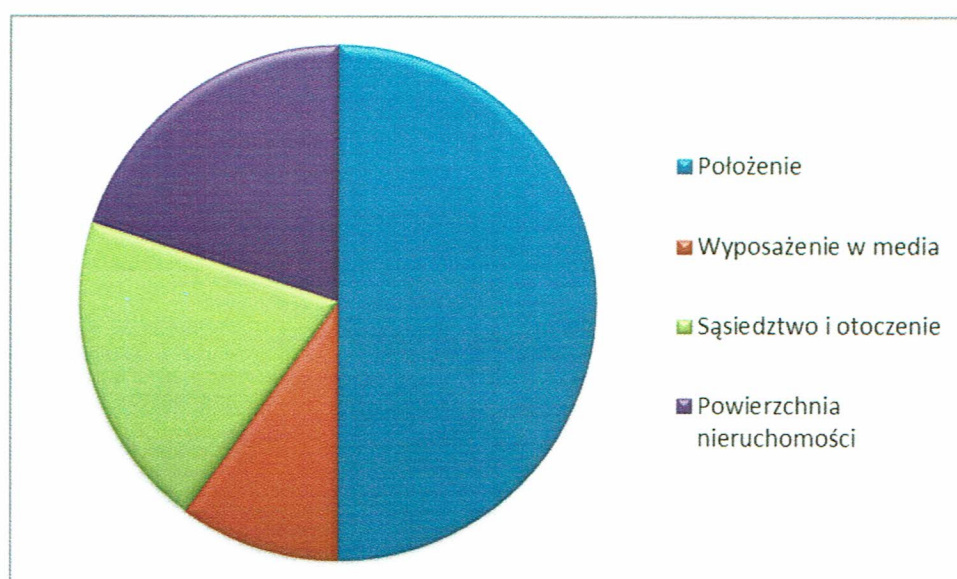
$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 1,06 : 2,35 = 0,4511$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 4,67 : 2,35 = 1,9872$$

**TABELA NR 5.**

Lp.	Rodzaj cechy	Wpływ na cechy procentowy	Nieruchomość szacowana	Zakres wsp.		Wsp. $U_i$
				$W_d$	$W_g$	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Położenie	50	przeciętne	0,2256	0,9936	0,6096
2.	Wyposażenie w media	10	przeciętne	0,0451	0,1987	0,1219
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	20	przeciętne	0,0902	0,3974	0,2438
4.	Powierzchnia nieruchomości	20	przeciętna	0,0902	0,3974	0,2438
razem $\gggg$		100		0,4511	0,9871	<b>1,2191</b>

Skala: dobre, przeciętne, słabe w odniesieniu do obiektów porównawczych.



$$W' = C_{\text{śr}} * \sum U_i$$



$$W' = 2,35 \text{ zł/m}^2 * 1,2191$$

$$W' = 2,86 \text{ zł/m}^2.$$

$$W_{NZ} = 10\,000 \text{ m}^2 * 2,86 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{NZ} = 28\,600 \text{ zł.}$$

Dla analizowanego rynku lokalnego nieruchomości gruntowych zabudowanych określono cenę maksymalną, cenę minimalną oraz cenę średnią:

$$C_{\max} = 31,02 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 6,86 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 19,93 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących  $U_i$ :

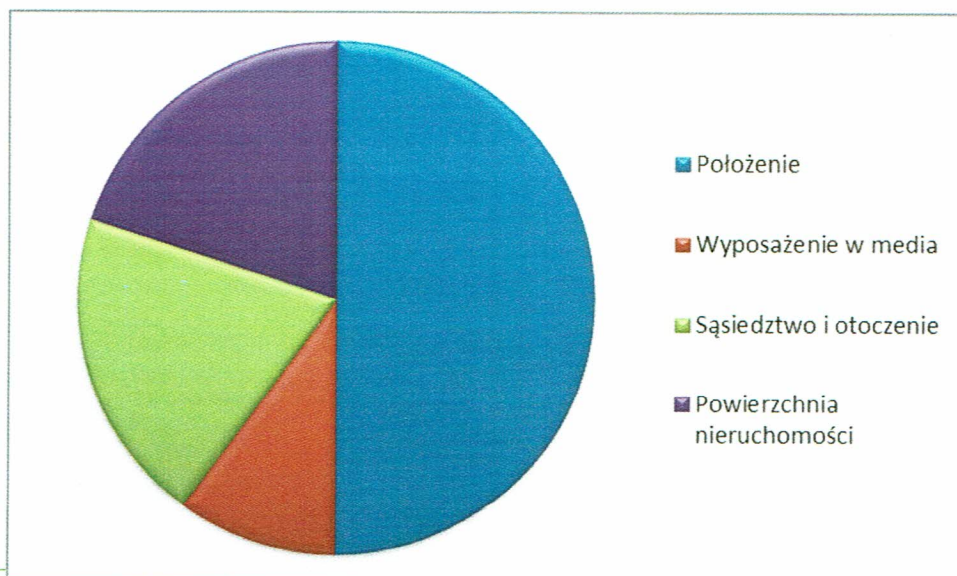
$$w_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 6,86 : 19,93 = 0,3442$$

$$w_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 31,02 : 19,93 = 1,5564$$

**TABELA NR 6.**

Lp.	Rodzaj cechy	Wpływ na cechy procentowy	Nieruchomość szacowana	Zakres wsp.		Wsp. $U_i$
				$w_d$	$w_g$	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Położenie	50	przeciętne	0,1721	0,7782	0,4751
2.	Wyposażenie w media	10	przeciętne	0,0344	0,1556	0,0950
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	20	przeciętne	0,0688	0,3112	0,1900
4.	Powierzchnia nieruchomości	20	przeciętne	0,0688	0,3112	0,1900
razem		100		0,3441	1,5562	<b>0,9501</b>

Skala: dobre, przeciętne, słabe w odniesieniu do obiektów porównawczych.



$$W' = C_{sr} * \Sigma U_i$$

$$W' = 19,93 \text{ zł/m}^2 * 0,9501$$

$$W' = 18,94 \text{ zł/m}^2.$$

Ze względu na opisany w tej opinii stan techniczny, użytkowy i funkcjonalny oraz brak jakiejkolwiek dokumentacji technicznej posadowionych na nieruchomości naniesień budowlanych zastosowano współczynnik  $w_e = 0,5$ .

$$W'' = W' * w_e$$

$$W'' = 18,94 \text{ zł/m}^2 * 0,5$$

$$W'' = 9,47 \text{ zł/m}^2$$

$$W_Z = 10\,000 \text{ m}^2 * 9,47 \text{ zł/m}^2$$

$$W_Z = 94\,700 \text{ zł}.$$

Po uwzględnieniu wszystkich okoliczności, które należało wziąć pod uwagę przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości, określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości w zaokrągleniu na kwotę:

**95 000 złotych**

**słownie złotych: dziewięćdziesiąt pięć tysięcy**

94 700 zł : 4,2605 zł/€ = 22 227 €

Określona powyżej wartość rynkowa odpowiada cenie brutto zawierającej podatek VAT.

Wartość rynkowa nakładów poniesionych na nieruchomości w postaci zabudowań wynosi:

$$W_{\text{nakłady}} = W_Z - W_{\text{NZ}}$$

$$W_{\text{nakłady}} = 94\,700 \text{ zł} - 28\,600 \text{ zł}$$

$$W_{\text{nakłady}} = 66\,100 \text{ zł}.$$

Porównując uzyskaną wartość rynkową nieruchomości z informacjami uzyskiwanymi w agencjach obrotu nieruchomości, z informacjami analityków rynku nieruchomości, uzyskaną kwotę oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości uznać należy za realną, a poziom nieufności szacunku za nie przekraczający racjonalnej wielkości.



Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej jest zbliżona do ceny uzyskanej w transakcji według przywołanego w tym operacie szacunkowym aktu notarialnego rep. A nr 3796/2001.

## 10. Klauzule i zastrzeżenia.

- Niniejszy operat szacunkowy jest zgodny z prawem i wskazaniem Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być kopiowany i publikowany w całości ani w części w jakikolwiek sposób i jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora i bez pisemnego uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie przez uprawnione podmioty w zakresie i celu określonymi w tej wycenie.
- Rzecznawca majątkowy, biegły sądowy nie odpowiada za ewentualne wady dokumentacji okazanej do celów wyceny.
- Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej ani opinii prawnej.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być traktowany, jako gwarancja osiągnięcia ceny transakcyjnej przy sprzedaży przedmiotu wyceny według oszacowanej wartości.

inż. RYSZARD WYSZOGRODZKI  
BIEGŁY SĄDOWY  
USTANOWIONY PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM  
w WARSZAWIE  
Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI

