

W Y C E N A
wartości części domu mieszkalnego
w Kołaczkowie gm.Opinogóra

Wycenę opracował:
Jankowski Jerzy upr. zaw.
121 nadane przez MGPIB
biegły z listy Wojewody
Ciechanowskiego

Ciechanów-październik-1996r.

Z E S T A W I E N I E

wyników wyceny

1. Wartość części domu 1	2.200,-zł	880,-
2. Wartość działki nr.205/1	1.700,-zł	1.700,-zł
		<u>2.580,-</u>
3. Wartość części domu 2	2.500,-zł	1000,-
4. Wartość działki nr.205/4	1.250,-zł	1.250,-
		<u>2.250,-</u>
5. Udział części domu 1 i 2 w częściach wspólnych budynku	1/2	

po zastawianiu
ulgi 60%

RZECZOZNAWCA
ds wyceny nieruchomości

mgr inż. Jerzy Janowski
upr. zawodowe nr 121
06-400 Ciechanów
ul. Widna 42, tel. 27-05

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości domu mieszkalnego dwurodzinnego w Kołaczkowie gm. Opinogóra, oraz działek oznaczonych nr 205/1 i 205/4. Zakresem wyceny objęto ustalenie wartości budynku, szacunkowego kosztu jego remontu i wartości części domu przypadających najemcom, a także wartość gruntu na którym są one posadowione.

2. Cel wyceny i jej podstawy prawne

Celem wyceny jest określenie wartości części domu dwurodzinnego i wydzielonych działek 205/1 i 205/4 w celu ich sprzedaży najemcom. Podstawę prawną wyceny stanowią:

- ustawa z 29.04.1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. 30/91r z późn. zm.)
- ustawa z 24.06.1994r o własności lokali (Dz. U. 85/94r)
- ustawa z 02.07.1994r o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 105/94r z późn. zm.)
- zarządzenie MGPIB z 01.03.1995r w sprawie szczegółowych zasad określania wartości nieruchomości (MP 13/95r)

3. Opis przedmiotu wyceny

Budynek piętrowy, posadowiony na fundamentach z betonu żwirowego. Ściany zewnętrzne z cegły. Więźba dachowa drewniana, pokryta dachówką ceramiczną. Wyposażony w instalację elektryczną. Ogrzewanie piecowe. Instalacji sanitarnych brak. Woda z wodociągu wiejskiego na zewnątrz budynku.

Wiek budynku 42 lata. Stan techniczny zły. Mury do wysokości 1m zniszczone w znacznym stopniu. Dach przecieka w czasie opadów. Kominy na szczycie rozpadają się.

W budynku znajdują się 2 jednakowej wielkości i rozkładu lokale mieszkalne. Na parterze zniszczona jest podłoga, na piętrze odpadają tynki na sufitach. Wszystkie okna kwalifikują się do wymiany.

Szczegółowe dane o lokalach zawarte są w załączonym

protokole z wizji lokalnej. (Stan ten został potwierdzony w rozmowie z córką najemcy jednej z części domu p.

4 Metoda wyceny

4.1. Budynek mieszkalny

Wartość budynku mieszkalnego ustalono metodą kapitalizacji czynszu. Przyjęto następujące założenia:

- stawki czynszu będą rosły proporcjonalnie do inflacji
- stopa dyskontowa odpowiada najwyżej oprocentowanym lokatom pieniężnym (patrz załącznik)
- różnica między oprocentowaniem lokat a inflacją będzie stała
- budynek będzie sprzedany w bieżącym stanie technicznym

Wartość budynku ustaloną w powyższy sposób zmniejszono o szacunkowy koszt napraw ciężących na gminie. Uwzględniono następujące roboty:

- wymianę pokrycia dachu
- przemurowanie szczytów kominów
- wymianę okien

Do wyceny kosztów remontu wykorzystano "Zbiory jednostkowych wskaźników cenowych ..." Bistyp z marca i września 1996r. Współczynnik cen regionalnych przyjęto w wysokości 0,7. Odpowiada on stosunkowi ceny $1m^2$ powierzchni mieszkalnej w woj. ciechanowskim w III kwartale br, do średniej ceny w kraju.

4.2. Części domu przypadające najemcom

Wartość budynku obliczoną zgodnie z punktem 4.1. rozliczono na dwie części przypadające najemcom. Jako kryterium różnicujące przyjęto kierunek usytuowania. Wartość części domu położona od strony południowej stanowi 1,1 wartości części domu usytuowanej od północy. Tak ustaloną wartość poszczególnych części zmniejszono o koszt usunięcia usterek. Przyjęto, że w mieszkaniach położonych na parterze wymianie

podlegać będzie połowa powierzchni podłogi, a na piętrze tynki na sufitach. Innych kosztów nie uwzględniono, ponieważ różnice stanu poszczególnych mieszkań wynikają ze sposobu korzystania i konserwacji przez najemców. Nie uwzględniono także nakładów dokonanych przez mieszkańców.

4.3. Grunt

Cenę $1m^2$ działki 205/1 i 205/4 przyjęto w wysokości odpowiadającej cenie uzyskanej z przetargu sąsiedniej działki nr 354.

W Kołackowie w latach 1994-1996 sprzedano 4 działki przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne, leżące w sąsiedztwie wycenianego gruntu. Były to:

- dz.349 pow. $800m^2$ cena $1m^2$ 1,25zł (1994r)
- dz.355 pow. $800m^2$ cena $1m^2$ 1,79zł (1995r)
- dz.356 pow. $800m^2$ cena $1m^2$ 1,77zł (1995r)
- dz.354 pow. $800m^2$ cena $1m^2$ 2,62zł (1996r)

Wskaźniki wzrostu 95r/94r - 142,4%

96r/95r - 147,2%

W związku z tym, że wskaźniki wzrostu są zbliżone przyjęto cenę gruntu do wyliczenia wartości działek 205/1 i 205/4 w wysokości $2,62zł/m^2$.

5. **Wartość budynku**

Wartość budynku ustalono wg wzoru:

$$W = c \times p \times 12 / (r - i) \quad \text{gdzie}$$

W - wartość budynku

c - miesięczna stawka czynszu

p - powierzchnia mieszkalna budynku

r - stopa dyskonta

i - inflacja planowana w 1996r

Przyjęto, że różnica (r-i) będzie stała i odpowiadać będzie różnicy między rentownością bonów skarbowych 52 tygodniowych i planowaną inflacją w 1996r.

$$W = 0,36\text{zł/m}^2 \times 120\text{m}^2 \times 12 / (0,1943 - 0,17) = 21.333\text{zł}$$

Szacunkowy koszt napraw

1. rozbiórka pokrycia dachu $109,62\text{m}^2 \times 1,42 \times 4,8\text{zł/m}^2 \times 0,7$	523zł
2. przemurowanie kominów $2\text{m}^3 \times 458,5\text{zł/m}^3 \times 0,7$	642zł
3. pokrycie dachu dachówką $109,62\text{m}^2 \times 1,42 \times 68,3\text{zł/m}^2 \times 0,7$	7442zł
4. wym. okien $(8\text{szt} \times 2,25\text{m}^2 + 4\text{szt} \times 0,64\text{m}^2) \times 457,2\text{zł/m}^2 \times 0,7$	6580zł
<hr/> Razem	15187zł

$$\text{Wartość budynku} = 21.333\text{zł} - 15.187\text{zł} = 6.146\text{zł}$$

po zaokrągleniu **6.100,-zł**

6. Wartość części domu przypadających najemcom

Część p1n - 1

Część p1d - 1,1

Wartość części położonej od północy

$$6100\text{zł} / 2,1 = 2905\text{zł}$$

Wartość części położonej od południa

$$2905\text{zł} \times 1,1 = 3195\text{zł}$$

7. Część domu na dz.205/1

Położona od strony północnej. Najemca Przybyszewski Marek.

1. wartość podstawowa	2905zł
2. bonifikata na wymianę desek $1/2 \times 30,71\text{m}^2 \times 41\text{zł/m}^2 \times 0,7$	441zł
3. naprawa tynków $20,42\text{m}^2 \times 12,6\text{zł/m}^2$	257zł
<hr/> Wartość części domu	2207zł

Po zaokrągleniu 2200zł

$$8. \text{ Wartość dz.205/1} = 656\text{m}^2 \times 2,62\text{zł/m}^2 = 1.718\text{zł}$$

po zaokrągleniu 1.700zł

9. Część domu na dz.205/4

Położona od strony południowej. Najemca

1. wartość podstawowa	3195zł
2. bonifikata na wymianę desek	441zł
3. naprawa tynków	257zł
<hr/>	
Wartość części domu	2497zł
Po zaokrągleniu	2500zł

10. **Wartość dz.205/4** = $476\text{m}^2 \times 2,62\text{zł}/\text{m}^2 = 1.247\text{zł}$ po zaokrągleniu 1.250zł

11. **Udział części domu** w częściach wspólnych budynku = $60\text{m}^2/120\text{m}^2 = 1/2$

12. Uwagi końcowe

Rynek lokali mieszkalnych na terenie gminy Opinogóra ukształtowała Agencja Własności Rolnej. Stosuje ona niskie ceny sprzedaży i wysokie bonifikaty sięgające 90% wartości. Powoduje to, że zdarzają się przypadki sprzedaży domów wyposażonych znacznie lepiej jak wyceniane lokale za 200-600zł (z bonifikatą). W cenie tej mieszczą się udziały w budynkach gospodarczych, gruncie pod budynkami i działki ogrodowe.

Przykładami mogą być transakcje:

1. z 15.05.96r - lokal $38,75\text{m}^2 + 16\text{m}^2$ budynku gospodarczego + 0,125 udziału w działce o pow. 3791m^2 cena bez bonifikaty 2077zł
2. z 15.05.96r - dom $52,31\text{m}^2 +$ działka $352\text{m}^2 + 0,09$ udziału w działce o pow. $2923\text{m}^2 + 14,4\text{m}^2$ budynku gospodarczego cena bez bonifikaty 3473zł
3. z 02.04.96r - dom $52,31\text{m}^2 +$ działka $560\text{m}^2 + 18,04\text{m}^2$ budynku gospodarczego + działka ogrodowa 443m^2 cena bez bonifikaty 4110zł

Niskie ceny stosowane przez Agencję mogą spowodować trudności w sprzedaży lokali w Kołaczku mimo ustalenia

stosunkowo niskich cen i konieczność zastosowania dodatkowych bonifikat. Konieczność ta wynika również z faktu, że istnieje pilna potrzeba opracowania ekspertyzy i projektu odwodnienia terenu i osuszenia budynków co związane jest z dodatkowymi nakładami finansowymi.

13. Wycenę sporządzono wg stanu na październik 1996r.

Ciechanów 07.10 1996r.


RZECZOZNAWCA
do wyceny nieruchomości

mgr inż. Jerzy Janowski
upr. zawodowe nr 1
00-400 Ciechanów
ul. Widna 47, tel. 21-05

P R T O K Ó Ł

z przeprowadzonej wizji lokalnej lokalu nr _____ znajdującego się w budynku mieszkalnym nr 85 w Kotawie ul. gm Opinoğova

Biegły w obecności _____ dokonał w dniu 3.10.96 oględzin lokalu i budynku w którym się on znajduje, w celu ustalenia cech mających wpływ na jego wartość.

U S T A L E N I A

- 1. Budynek - wiek 42 lat podpiwniczony, czarna piwnica ni użytkowa zalewane wodą.
- Fundamenty Tynk beton. ściąg piwnic bloki beton.
- Ściany _____
- Dach więźba drewniana pokryta dachówką
- Stolarka drewniana.
- Wyposażenie w instalacje elektryczna.
i elementy energooszczędne białe.

1.1. Stan techniczny

dach przecieka, piwnice zalane wodą

1.2. Budynek wymaga napraw

polimacja dachu, odwodnienie.

- funkcjonalność _____
- materiały _____
- wygląd _____

7.4. Położenie lokalu w budynku

- kondygnacja parte piętro (pół, domu)
- narożne, środkowe _____
- kierunek pi

7.5. Lokal wymaga naprawy

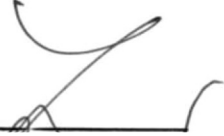
Wydział 1,5 x 1,5 do wymiany
drzwi wejściowe do wymiany 2m x 1m

8. Inne uwagi

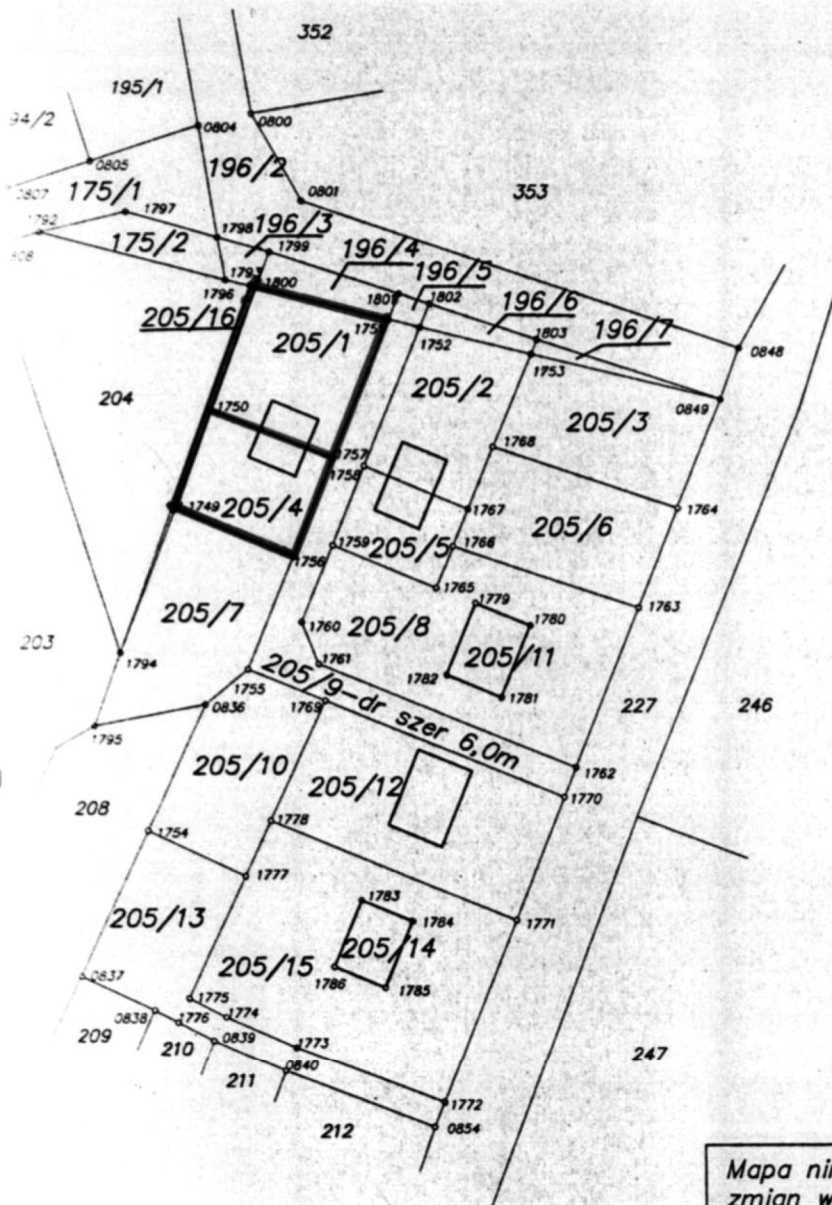
9. Czy jest Pan(i) zainteresowany(a) kupnem lokalu nie

10. Jak ocenia Pan(i) wartość lokalu w którym Pan(i) mieszka _____

Podpisy

1. 

2. _____



Stan wg. ewidencji gruntów			Nowy stan		
Nr działki	Użytek, klasa	Powierzchnia m ²	Nr działki	Użytek, klasa	Powierzchnia m ²
205	BR IIIb	1 1458	205/1	BR IIIb	0 0656
			205/2	BR IIIb	0 0630
			205/3	BR IIIb	0 0742
			205/4	BR IIIb	0 0476
			205/5	BR IIIb	0 0333
			205/6	BR IIIb	0 0728
			205/7	BR IIIb	0 0834
			205/8	BR IIIb	0 1414
			205/9	BR IIIb	0 0790
			205/10	BR IIIb	0 0690
			205/11	BR IIIb	0 0161
			205/12	BR IIIb	0 1204
			205/13	BR IIIb	0 0861
			205/14	BR IIIb	0 0139
			205/15	BR IIIb	0 1753
			205/16	BR IIIb	0 0047
Razem					1 1458
175	dr	0 3268	175/1	dr	0 3064
			175/2	dr	0 0204
			Razem		0 3268
196/1	dr	0 2749	196/2	dr	0 2372
			196/3		0 0059
			196/4	dr	0 0156
			196/5	dr	0 0029
			196/6	dr	0 0080
			196/7	dr	0 0053
Razem					0 2749
Ogółem		1 7475	Ogółem		1 7475

Powierzchnia ogółem: jeden hektar siedemdziesiąt cztery ary siedemdziesiąt pięć metrów kwadratowych

DZIAŁKA 205

Właściciel - Gmina Opinogóra
Nr jednostki rejestrowej - 101

DZIAŁKA 175 i 196/1

Właściciel - Skarb Państwa
Władający - Gmina Opinogóra
Nr jednostki rejestrowej - 89

Mapa niniejsza może służyć jako podstawa zmian w Księgach Wieczystych i ewidencji gruntów.

Przedsiębiorstwo Usług Inżynierskich
"GEODEZJA" s.c.
ul. Batalionów Chłopskich 17 a/17
06-400 CIECHANÓW
tel. 726-627

KOŁACZKOWO
Opinogóra
Złota ciekhanowska

MAPA SYTUACYJNA
Podział działek nr

Mapę niniejszą na podstawie operatu ewidencji gruntów wsi Kofaczkowo, operatu podziału terenów budowlanych 127/7/48/68 oraz pomiaru własnego z września 1996r wykonał

geodeta uprawniony inż. Andrzej Węgfowski
RF UPF. 3242

NR 231 (4485) 3 października 1996

Podstawowe stopy procentowe

NBP (od 17 lipca br.)

Stopa redyskonta weksli	22,00%
Kredyt lombardowy	25,00%
Przeciętna rentowność bonów	
skarbowych 13-tyg.	18,55%
skarbowych 26-tyg.	19,09%
skarbowych 52-tyg.	19,43%

Dyskonto weksli

w 17 najw. bankach, średnio 23,22%

Kredyty na cele gospodarcze

Podst. oproc. dla najlepszych klientów, średnio w 17 najw. bankach 23,49%

Kredyty mieszkaniowe z odroczoną

płatnością w PKO BP 23,5-25,5%

Kredyty dla ludności

Średnio w 15 największych bankach	
3-miesięczne	24,38%
6-miesięczne	24,41%
12-miesięczne	24,94%

Środki a vista ludności

Średnio w 17 bankach, bez PKO i Pekao SA	8,80%
Średnio w PKO BP i Pekao SA	12,325%

Lokaty terminowe

Średnio w 17 największych bankach	
3-miesięczne	17,04%
6-miesięczne	17,86%
12-miesięczne	18,73%

Złotowe depozyty międzybankowe 02.10.96

	O/N	T/N	S/N	1W	2W	1M	2M	3M
WIBID	20,18	20,30	20,11	19,13	19,13	19,14	19,14	19,12
WIBOR	20,83	20,93	20,81	20,01	19,89	19,84	19,83	19,79

WIBID – Warsaw Interbank Bid Rate, roczna stopa procentowa jaką banki gotowe są zapłacić za środki przyjęte w depozyt od innych banków; średnia arytmetyczna z 15 banków; WIBOR – Warsaw Interbank Offered Rate, stopa procentowa po jakiej banki skłonne są udzielić pożyczek innym bankom; średnia arytmetyczna z 15 banków. Środki na jeden dzień: O/N – overnight, od dziś; T/N – tom/next – od jutra; S/N – spot/next – za dwa dni. Środki na 1W – 1 tydzień, 2W – 2 tygodnie, 1M – 1 miesiąc, 2M – 2 miesiące, 3M – 3 miesiące; ustalenie (fixing) na godz. 11 według danych Reutersa.

Rz Data

Oprocentowanie depozytów na światowym rynku międzybankowym

Londyn (LIBOR)	1 mies.	2 mies.	3 mies.	6 mies.	1 rok
USD	5,42969	5,48438	5,64844	5,74219	5,96875
DEM	3,12501	3,12501	3,16667	3,17708	3,29167
GBP	5,87500	5,93750	5,94792	6,01042	6,25000
CHF	1,50781	1,53125	1,62500	1,66406	1,79688
JPY	0,49219	0,50781	0,51564	0,57031	0,69531
ECU	4,20313	4,20313	4,20313	4,21406	4,28906
Frankfurt (FIBOR)					
DEM	3,09867	3,09933	3,11567	3,14067	3,26333

LIBOR - stopa procentowa depozytów oferowanych na rynku międzybankowym w Londynie przez 4 główne banki (Bankers Trust, Bank of Tokyo, Barclays i National Westminster), ustalenie na godz. 10 GMT.
FIBOR - stopa procentowa kredytów oferowanych na rynku międzybankowym we Frankfurcie, ustalenie na godz. 11 FFT.

Źródło: Reuters

Rz Data