

W Y C E N A

wartości lokali ew budynku wielorodzinnym
posadowionym na działce 353/3 w Kołaczku

Najemcy:

Opracował:

Jankowski Jerzy upr. zaw.
MGPiB nr.121
biegły z listy Wojewody
Ciechanowskiego

Ciechanów-październik-1997r.

Z E S T A W I E N I E

wyników wyceny

1. Wartość lokalu nr 1	1.300,-zł	657-
2. Udział lokatora we współwłasności działki i częściach wspólnych budynku	31/249	
3. Wartość udziału w działce 353/3	684,74zł	

1. Wartość lokalu nr 2	3.100,-zł	1557-
2. Udział lokatora we współwłasności działki i częściach wspólnych budynku	69/249	
3. Wartość udziału w działce 353/3	1.524,10zł	

1. Wartość lokalu nr 3	2.400,-zł	1207-
2. Udział lokatora we współwłasności działki i częściach wspólnych budynku	54/249	
3. Wartość udziału w działce 353/3	1.192,77zł	

1. Wartość lokalu nr 4	1.400,-zł	707-
2. Udział lokatora we współwłasności działki i częściach wspólnych budynku	35/249	
3. Wartość udziału w działce 353/3	773,09zł	

1. Wartość lokalu nr 5	2.300,-zł	1157-
2. Udział lokatora we współwłasności działki i częściach wspólnych budynku	60/249	
3. Wartość udziału w działce 353/3	1.325,30zł	

RZECZOZNAWCA
 ds wyceny nieruchomości

mgr inż. Jerzy Jankowski
 upr. zawodowe nr 1:1
 06-400 Cielchanów
 ul. Widna 47, tel. 27-05

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości lokali w budynku wielorodzinnym nr 76 w Kołaczkowie gm. Opinogóra, oraz działki oznaczonej nr. 353/3 o powierzchni 4603m², na której posadowiony jest w/w budynek. Zakresem wyceny objęto także ustalenie udziału lokatorów w częściach wspólnych budynku i współwłasności gruntu.

2. Cel wyceny i jej podstawy prawne

Celem wyceny jest określenie wartości poszczególnych lokali mieszkalnych, oraz działki 353/3 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 parterowy, nie podpiwniczony. Ściany zewnętrzne i działowe murowane z cegły pełnej. Strop drewniany. Więźba dachowa drewniana wielospadowa. Dach pokryty blachą ocynkowaną. Podłogi z desek ułożonych na legarach. Ściany zewnętrzne, wewnętrzne i strop otynkowane. Na poddaszu pasadzka z cegły. Budynek wyposażony jest tylko w instalację elektryczną. Woda pochodzi z hydrantu znajdującego się na działce 353/3. Urządzeń sanitarnych brak. Okres eksploatacji budynku wynosi powyżej 100 lat, a jego stan techniczny jest zły. Podłogi i stolarka we wszystkich lokalach jest zniszczona. Dach przecieka w wielu miejscach. Część elementów konstrukcyjnych więźby jest spróchniała. Ściany

zewnętrzne pękają. Tynki odpadają.

W budynku znajduje się 5 lokali mieszkalnych zajętych przez najemców.

Dane techniczne:

1. wymiary budynku głównego	25,30m x 10,20m
przybudówki	9,70m x 10,20m
ganku	3,60m x 2,75m
2. powierzchnia zabudowy	366,90m ²
3. wysokość kondygnacji	3,60m
4. ścianka kolankowa	1,00m
powierzchnia mieszkalna lokali	249,65m ²

4. Metoda wyceny

4.1. Budynek mieszkalny

Wartość budynku określono metodą kapitalizacji czynszu. Przyjęto następujące założenia:

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

Wartość budynku wyliczoną w powyższy sposób odniesiono do 1m² jego powierzchni mieszkalnej i po skonfrontowaniu z danymi z rynku przyjęto do wyceny poszczególnych lokali. Dla zróżnicowania ich ceny przyjęto następujące kryteria:

1. usytuowanie od północy	- 5%
2. położenie od południa	+ 5%
3. wspólne wejście	- 5%

4.2. Grunt

Do określenia ceny 1m² gruntu pod budynkiem przyjęto cenę 1m² działki 354 o powierzchni 800m² położonej w bezpośrednim

sąsiedztwie, sprzedaną na przetargu 12.08.1996r za 2.100zł. Wartość powyższą skorygowano ze względu na upływ czasu wskaźnikiem inflacji. Pozostałą część działki 353/3 wyceniono jako grunt rolny. Przeanalizowano w tym celu transakcje sprzedaży niezabudowanych działek rolnych na terenie gminy Opinogóra w 1997r. Do wyceny przyjęto cenę średnią po odrzuceniu wartości skrajnych.

5. Wartość budynku

Wartość budynku wyliczono ze wzoru:

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

W - wartość budynku

c - miesięczna stawka czynszu ($0,36\text{zł}/\text{m}^2$ wg uchwały Rady Gminy nr VI/27/94 z 21.12.1994r)

p - powierzchnia mieszkalna ogółem

r - stopa dyskonta (0,2329)

i - stopa inflacji planowanej na 1997r (0,13)

Przyjęto, że różnica (r-i) będzie stała i odpowiadać będzie różnicy między stopą rentowności bonów skarbowych 52-tygodniowych i stopą inflacji.

$$W = 0,36\text{zł}/\text{m}^2 \times 249,65\text{m}^2 \times 12 / (0,2329 - 0,13)$$

$$W = 10.481\text{zł}$$

Cena bazowa 1m^2 pow. mieszkalnej $10481\text{zł} / 249,65\text{m}^2 = 41,98\text{zł}/\text{m}^2$

Po zaokrągleniu $42\text{zł}/\text{m}^2$

Cenę tą skonfrontowano z danymi z rynku. Metodą wywiadu ustalono, że w 1997r sprzedano lokal o powierzchni $47,90\text{m}^2$ wraz z udziałem we współwłasności gruntu, położony w budynku posadowionym na działce 205/14 w Kołaczku, za cenę 3.200zł. Budynek w którym znajduje się przedmiotowy lokal wyposażony jest tylko w instalację elektryczną, a jego stan

techniczny jest zły. Cena $1m^2$ powierzchni lokalu po skorygowaniu o wartość udziału w działce (wg wyceny 1.150zł) wynosi $42,80zł/m^2$ i jest zbliżona do ceny bazowej wycenianych lokali.

6. Wartość lokali

Lokal nr 1 - najemca

Lokal składa się z pokoju i kuchni o łącznej powierzchni $31m^2$

$$\text{Wartość lokalu} = 31m^2 \times 42zł/m^2 = 1302zł$$

Wartości powyższej nie korygowano.

Po zaokrągleniu 1.300,-zł

Lokal nr 2 - najemca

Lokal składa się z pokoju, kuchni, sieni i przedsionka o łącznej powierzchni $69,45m^2$

$$\text{Wartość lokalu} = 69,45m^2 \times 42zł/m^2 = 2.917zł$$

dopłaty

1. położenie od południa + 5%

$$\text{Wartość lokalu skorygowana} = 2917zł + 5\% = 3.063zł$$

Po zaokrągleniu 3.100,-zł

Lokal nr 3 - najemca

Lokal składa się z pokoju i kuchni o łącznej powierzchni $53,80m^2$.

$$\text{Wartość lokalu} = 53,80m^2 \times 42zł/m^2 = 2.260zł$$

dopłaty

1. położenie od południa + 5%

Wartość lokalu skorygowana = 2.260zł + 5% = 2.373zł

Po zaokrągleniu 2.400,-zł

Lokal nr 4 - najemca

Lokal składa się z pokoju i kuchni o łącznej powierzchni 35,40m²

Wartość lokalu = 35,40m² x 42zł/m² = 1.487zł

bonifikata

1. wspólne wejście - 5%

Wartość lokalu skorygowana = 1.413zł

Po zaokrągleniu 1.400,-zł

Lokal nr 5 - najemca

Lokal składa się z pokoju, kuchni i korytarza o łącznej powierzchni 60m²

Wartość lokalu = 60m² x 42zł/m² = 2.520zł

bonifikaty

1. wspólne wejście - 5%

2. położenie od północy - 5%

Razem -10%

Wartość lokalu skorygowana = 2.520zł - 10% = 2.268zł

Po zaokrągleniu 2.300,-zł

7. Udział lokali we współwłasności dz. 353/3 i częściach wspólnych budynku

Lokal nr 1 - 31,00m²/249,65m² = 31/249

Lokal nr 2 - 69,45m²/249,65m² = 69/249

Lokal nr 3 - 53,80m²/249,65m² = 54/249

Lokal nr 4 - $35,40\text{m}^2/249,65\text{m}^2 = 35/249$
 Lokal nr 5 - $60,00\text{m}^2/249,65\text{m}^2 = 60/249$

8. Wartość działki 353/3

Powierzchnia działki ogółem 4603m²
 Powierzchnia działki pod budynkiem 366,90m²

Wartość działki pod budynkiem = $2,62^{\text{a}}\text{zł/m}^2 \times 366,90\text{m}^2$
 $\times 1,15^{\text{b}} = 1.105\text{zł}$

- a - cena 1m² dz. 354 w Kołaczku sprzedanej 12.08.97r
- b - wskaźnik inflacji w okresie sierpień 96 - październik 97r

Do określenia wartości pozostałej części gruntu przyjęto średnią cenę sprzedaży 1m² działek rolnych.

1. dz. 178 w Wierzbowie sprzedana 14.01.97r (0,70zł/m²)
2. dz. 22,46,112 w Kobylinie sprzedane 22.04.97r (0,75zł/m²)
3. dz. 66/1 w Sosnowie sprzedana 28.05.97r (1,00zł/m²)
4. dz. 93/4, 119 w Łękach sprzedane 7.05.97r (0,92zł/m²)
5. dz. 42 w Kołakach kwasach sprzedana 28.05.97r (1,31zł/m²)
6. dz. 225 we Władysławowie sprzedana 1.07.97r (1,29zł/m²)
7. dz. 32 w Opinogórze Dolnej sprzedana 27.08.97r. (1,00zł/m²)
8. dz. 1, 9 w Wólce Łamięckiej sprzedane 26.08.97r (0,97zł/m²)
9. dz. 353, 354, 326 w Wierzbowie sprzedane 29.09.97r (1,30zł/m²)

Cena średnia po odrzuceniu dwu najniższych i najwyższych wartości wynosi 1,04zł/m²

Wartość pozostałej części działki 353/3 wynosi:

$$(4603\text{m}^2 - 366,90\text{m}^2) \times 1,04\text{zł/m}^2 = 4.406\text{zł}$$

Łączna wartość działki 353/3 = 4.406zł + 1.105zł = 5.511zł

Po zaokrągleniu 5.500,-zł

9. wartość udziału lokali we współwłasności dz.353/3

- Lokal nr 1 - 5500zł x 31/249 = 684,74zł
- Lokal nr 2 - 5500zł x 69/249 = 1524,10zł
- Lokal nr 3 - 5500zł x 54/249 = 1192,77zł
- Lokal nr 4 - 5500zł x 35/249 = 773,09zł
- Lokal nr 5 - 5500zł x 60/249 = 1325,30zł

10. Wycenę sporządzono wg stanu na październik 1997r

Ciechanów 28.10.1997r.

RZECZOZNAWCA
 ds wyceny nieruchomości

mgr inż. Jerzy Jankowski
 upr. zawodowe nr 1.1
 06-400 Ciechanów
 ul. Widna 47, tel. 27-05