

R A P O R T S Z A C U N K O W Y

z określenia wartości działki nr 34/3 położonej
we wsi Opinogóra Dolna, gm. Opinogóra i budynku
mieszkalnego znajdującego się na w/w działce.

Ciechanów, czerwiec 1995 rok

Sporządził :

BIEGŁY
d/s Wycen Nieruchomości
inż. Stanisław Psket

Z E S T A W I E N I E

wyników wyceny działki nr 34/3 położonej na terenie miejscowości Opinogóra Dolna i lokali mieszkalnych

| l.p. | Nazwa obiektu | Nazwa składnika | Wartość |
|-----------|---------------|------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. | dz. nr 34/3 | lokal nr 1 i udział w częściach wspólnych/ strych, korytarz/+ działka | 2 049 |
| 2. | dz. nr 34/3 | lokal nr 2 i udział w częściach wspólnych / strych, korytarz/+ działka | 468 |
| R a z e m | | | 2 517 zł |

Słownie złotych : dwa tysiące pięćset siedemnaście złotych.

X. Klauzula dotycząca publikacji i wykorzystania.

1. Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
2. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.

Sporządził
 Biegły d/s wyceny z listy
 Wojewody Ciechanowskiego
BIEGŁY
 d/s Wycen Nieuchomości
 inż. Stanisław Psket

I. Zleceniodawca.

Urząd Gminy w Opinogórze. Zlecenie maj 1995 rok.

II. Przedmiot zlecenia.

Przedmiotem zlecenia jest wykonanie wyceny gruntów stanowiących własność gminy Opinogóra, oznaczonych w operatach ewidencji gruntów wsi Opinogóra Dolna numerem działki 34/3 wraz z budynkiem mieszkalnym.

III. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości działki nr 34/3 o powierzchni 0,0784 ha wraz z budynkiem mieszkalnym do sprzedaży na rzecz osób fizycznych.

IV. Podstawa prawna wyceny i literatura.

- ustawa z dnia 29 kwietnia 1995 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości / jednolity tekst Dz.U. Nr 30 poz. 127 z 1991 roku/,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 roku w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości,
- Kwartalnik " Wycena" - czasopismo rzeczoznawców nieruchomości,
- Skrypt " Wycena nieruchomości" pod redakcją prof. Andrzeja Hopfera,
- Własne notowania cen z obrotu nieruchomościami.

V. Założenia ogólne wyceny.

Wycena niniejsza ma na celu ustalenie wartości w/w gruntów i budynków.

Sposób ustalenia wartości gruntów określa ogólnie art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Zgodnie z przytoczonym art. przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić:

- aktualnie kształtujące się cechy w obrocie,
- dokonane nakłady,
- funkcje w planie zagospodarowania przestrzennego,
- położenie,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- zagospodarowanie gruntów.

VI. metody wyceny.

porównawczo - cenowa

VII. Opis nieruchomości

a/ lokalizacja ogólna

wieś Opinogóra Dolna , gm. Opinogóra, grunty położone na teren zabudowy jednorodzinnej.

b/ lokalizacja szczegółowa.

Przedmiotem wyceny jest działka oznaczona w operacie ewidencji gruntów numerem działki:

34/3 o powierzchni 0.0784 ha.

Nieruchomość wykorzystana jest i przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne. Na działce znajduje się budynek mieszkalny o bardzo złym stanie technicznym. Jest to działka wyposażona w urządzenia infrastruktury komunalnej t.j. energię elektryczną i sąsiaduje z terenami budownictwa jednorodzinnego i terenami rolnymi.

VIII. Raport wyceny szczegółowej.

Założono, że wycena zostanie sporządzona metodą porównawczo - cenową. Aby dokonać wyceny tą metodą dokonano analizy transakcji zawartych w 1994 i 1995 roku. Do porównania wybrano trzy obiekty.

Zgromadzone do analizy obiekty nie są ze sobą skorelowane bezpośrednimi zależnościami funkcyjnymi.

Wybrane obiekty do porównania to:

| l.p. | Położenie nieruchomości nr działki | Pow. w ha | Cena jed. transakcji zł | Nabywca i rodzaj nabycia | Zbywca | Data transakcji. |
|------|------------------------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|--------------------|------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. | Kołaczkowo dz. nr 349 | 0.0800 | 1.25 | własność osoba fizycz. | osoba prawna gmina | wrzesień 1994r |
| 2. | Kołaczkowo dz.nr 355 | 0.0(800 | 1.79 | własność osoba fizycz. | osoba prawna gmina | listopad 1994r |
| 3. | Kołaczkowo dz. nr 352 | 0.0747 | 1.15 | własność osoba fizycz. | osoba prawna gmina | wrzesień 1994r |

Wartość szacowanej nieruchomości przy użyciu porównania cen sprzedaży nieruchomości określić można z wzoru

$$W_r = C_s + \sum_{i=1}^n E_i^n \times V_i$$

gdzie:

- W_r - wyszacowana wartość rynkowa,
- C_s - cena transakcyjna nieruchomości porównawczej,
- V - wielkość poprawki porównawczej ceny transakcyjnej ze względu na ilościowe i jakościowe różnice pomiędzy cechami nieruchomości porównawczej i szacowanej wyrażonej w złotych,
- i - numer kolejny poprawki,
- n - ilość poprawek

Jednostką porównawczą szacowanej nieruchomości jest 1 m²

Korygowanie cen sprzedaży nieruchomości gruntowych

| l.p. | Cechy do porównania | Obiekt podlegający wycenie | Obiekty do porównania | | |
|------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| | | | 1 | 2 | 3 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | Uzyskana cena | - | 1.25 | 1.79 | 1.15 |
| 2. | Data transakcji | czerwiec 1995 | wrzesień 1994 +10% | listop. 1994 + 5 % | wrzenie 1994 +10% |
| 3. | Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego | M n | Mn | M n | M n |
| 4. | Usytuowanie ogólne | osada wiejska | osada wiejska | osada wiejska | osada wiejska |
| 5. | Usytuowanie szczegółowe | korzystne | bardzo korzyst. - 10% | bardzo korzyst. -10% | bardz korz -10% |
| 6. | Sąsiedztwo funkcji | bud. mieszk. | bud. mieszk. | bud. mieszk. | bud. mies |
| 7. | Forma własności | własność gminy | własność osoby fizycz. | włas. osoby fizycz. | włas osoby fizy |
| 8. | Urządzenia | energia elektrycz. | energia elekt. | energ. elekt. | energ elekt |
| 9. | Dojazd | utrudniony | droga utwardz. -10% | droga utwardz. -10% | droga utwa -10% |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----|---------------------|-----------|--------|--------|--------|
| 10 | Kształt działki | regularny | regul. | regul. | regul. |
| 11. | Powierzchnia | 0.0784 | 0.0800 | 0.0800 | 0.0747 |
| | Suma poprawek | - | -10 % | -15% | -10% |
| | Wartość poprawiona | - | 1.12 | 1.52 | 1.04 |
| | Wartość ze średniej | 1.23 | | | |
| | Wartość rynkowa | 964,3 zł | | | |

Poprawki wyrażono w procentach

Wartość nieruchomości w działce nr 34/3

| L.p. | Nr działki | Pow. m ² | Wartość 1 m ² | Wartość dz. w zł. |
|------|------------|---------------------|--------------------------|-------------------|
| 1 | 34/3 | 0.0784 | 1.23 | 964,3 |

Słownie złotych: dziewięć milionów sześćset czterdzieści trzy tysiące złotych / starych złotych

Słownie złotych: dziewięćset sześćdziesiąt czteryzłote, trzydzieści groszy.

IX. Określenie wartości budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr 34/3 położonej we wsi Opinogóra Dolna.

W wyniku wywiadu terenowego stwierdzono, że stan budynku jest zły i w przypadku nie nabycia przez zainteresowanych i będzie wymagał podjęcia w najbliższej przyszłości decyzji o jego rozbiórce.

W związku z powyższym zrezygnowano z metod rynkowych wyceny budynku, lecz zastosowano podejście kosztowe, technikę wskaźnikową. Wykorzystano w tym celu tablice uproszczone PZU do szacowania budynków systemem powierzchniowym /W-wa 1993 rok/. Ceny z III kwartału 1993 roku przeliczono na ceny z 1 stycznia 1995 roku wskaźnikiem 1.25 / obwieszczenie Prezesa GUS z 8 lutego 1995r M.P. nr 9/95/.

Zużycie techniczne ustalono na podstawie oceny dokonanej w czasie wizji lokalnej 16 czerwca 1995 roku i szczegółowych kryteriów w opracowaniu H. Hajdasza " Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli " Katowice 1992 rok.

Wartość bieżącą techniczną skorygowano ze względu na wyposażenie, standart i warunki mieszkaniowe.

Wartość budowli ustalono podejściem kosztowym techniką szczegółową przy zastosowaniu zbioru jednostkowych wskaźników cenowych BISTYP z 31 marca 1995 roku.

Zużycie przyjęto szacunkowo.

Opis techniczny.

Budynek murowany z cegły, parterowy, posadowiony na fundamentach z kamienia, nie podpiwniczony. Ściany zewnętrzne grubości 45 cm, wewnętrzne 15 cm. Stropy drewniane, więźba dachowa drewniana. Dach pokryty papą. Podłogi betonowe, Budynek wyposażony w instalacje elektryczną. Ogrzewanie piecowe.

Wymiary:

długość 11,50 m

szerokość - 10,40 m

W budynku znajdują się 4 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 90 m².

Stopień zużycia.

W czasie wizji lokalnej ustalono:

- występujące silne zawilgocenie murów i stropiu,
- dach wyremontowany przez najemcę,
- stolarka popękana i częściowo wymieniona przez najemcę,
- cegły w kominie rozluźnione,
- podłoga beton, przykryty lenteksem,
- sufit dykta wykonany przez najemcę.

Zużycie techniczne ustalono metodą średnioważoną. Udział poszczególnych elementów budynku przyjęto na podstawie tabeli procentowej wartości poszczególnych elementów budynku w stosunku do wartości całego nowowzniesionego / załącznik do instrukcji o naprawach i modernizacji budynków - zarządzenie nr 48 MGT i OŚ z dnia 19 sierpnia 1974 roku Dz. Urz. MGT i OŚ nr 4/74/.

Stopień zużycia zasadniczych elementów ustalono w oparciu o szczegółowe kryteria zawarte w opracowaniu H. Hajdasz wymienionym wyżej. Tak określony stopień zużycia przyjęto jako zużycie całego budynku.

| | | | |
|-------------------------|-------------|--------------|-------|
| 1. Fundamenty | udział 1.8% | zużycie 70 % | = 126 |
| 2. Izolacja | 0.9% | 70 % | = 63 |
| 3. Ściany konstrukcyjne | 29.9% | 70% | =2093 |
| 4. Ściany wewnętrzne | 3.8% | 50% | = 190 |
| 5. Strop | 12.9% | 50% | = 645 |
| 6. Więźba i pokrycie | 7,9% | 70% | = 553 |
| 7. Tynki wew. i elew. | 5.9% | 70% | = 413 |
| 8. Stolarka ok. i drzw. | 11.7% | 70% | = 819 |
| 9. Posadzki | 5.8% | 70% | = 406 |
| 10. Malowanie | 2.7% | 60% | = 162 |
| 11. Ogrzewanie | 5.8% | 50% | = 290 |

Razem 89.1% 5 760

Zużycie średnioważone 5760%/ 89.1% = 64,6 %

Cena odtworzenia /pełne złote/, ceny z 1.01.95 roku

$$1.25 \times 390 \text{ zł/m}^2 \times 90 \text{ m}^2 = 43.875 \text{ zł}$$

Odjemiki / ceny III kwartał 1993 roku/

| | | |
|---------------------------|------------------------------------------|-------------|
| - brak podpiwniczenia | 140zł/m ² x 90 m ² | = 12 600 zł |
| - brak instalacji gazowej | 8 zł/m ² x 90 m ² | = 720 zł |
| - ogrz.piec.zam.co. | 15 zł/m ² x 90 m ² | = 1 350 zł |
| - str. drew. zam. ogniot. | 30 zł/m ² x 90 m ² | = 2 700 zł |
| - brak kanalizacji | 6 zł/m ² x 90 m ² | = 540 zł |

Razem odjemiki 17 910 zł

Odjemiki w cenach 1.01.1995 roku 17 910 x 1.25 = 22 388 zł

Wartość budynku bieżąca 43 875 - 22 388 = 21 487 zł

Tak ustalono wartość skorygowano ze względu na wyposażenie w urządzenia techniczne, standart i warunki mieszkaniowe przy pomocy współczynników:

| | |
|-----------------------------------------|----------|
| k ₁ - wyposażenie techniczne | / 0.33/ |
| - brak łazienki | -/0.1 / |
| - brak kanalizacji | -/0.05/ |
| - zła instalacja elektryczna | -/ 0.01/ |
| - piece | -/0.05/ |
| - brak ciepłej wody | -/0.05/ |
| k ₂ - standart mieszkań | - /0.35/ |
| k ₃ - warunki mieszkaniowe | - /0.2 / |
| - wilgoć | /0.1/ |
| - nie funkcjonalność | -/0.1/ |

Łączna suma współczynników korygujących - 090.

Wartość użytkowa budynku = 15 531 x / 1 - 0.90/ = 1 553 zł

Słownie : jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt trzy złote .

IX. Ustalenia szczegółowe.

Podczas wykonywania wyceny ustalono, iż w budynku mieszkalnym mieszkała dwie rodziny.

Rodzina I zamuje lokal nr 1 o powierzchni 70 m² w skład, którego wchodzi następujące pomieszczenia:

| | |
|----------------------------|---------------------|
| - pokój o powierzchni | - 16 m ² |
| - pokój o powierzchni | - 23 m ² |
| - kuchnia o powierzchni | - 23 m ² |
| - korytarz o powierzchni | - 6 m ² |
| - zachowanko o powierzchni | - 2 m ² |

Razem pow. mieszkania - 70 m²

- / -

Rodzina II zajmie lokal nr 2 o powierzchni 16 m².
 W skład lokalu wchodzi jedno pomieszczenie /pokój/ o powierzchni 16m².

W budynku znajduje się część wspólna tj. korytarz o powierzchni 4 m² i strych.

W oparciu o wartość budynku ustalono wartość poszczególnych lokali

za lokale
 Wartość lokalu nr 1 = 70 m² x 18.06 zł = 1 264 zł 63;20
 Wartość lokalu nr 2 = 16m² x 18.06 zł = 289 zł 14;45

Ustalenie udziału w częściach wspólnych budynku i działce nr 34/3 wynosi

Udział ustalono na podstawie zależności :

$$U = \frac{P_{UL}}{P_{UB} + P_{PP}}$$

gdzie:

P_{UL} - powierzchnia użytkowa lokalu z pow. przynależną ,

P_{UB} - powierzchnia użytkowa budynku

P_{PP} - powierzchnia pomieszczeń przynależnych

Udział przynależny do :

lokalu nr 1 $U = \frac{70 \text{ m}^2}{86 \text{ m}^2} = \frac{35}{43}$ części

lokal nr 2 $U = \frac{16 \text{ m}^2}{86 \text{ m}^2} = \frac{8}{43}$ części

ze zmian

Ustalenie kwot do zapłaty za ustalony udział w działce nr 34/3

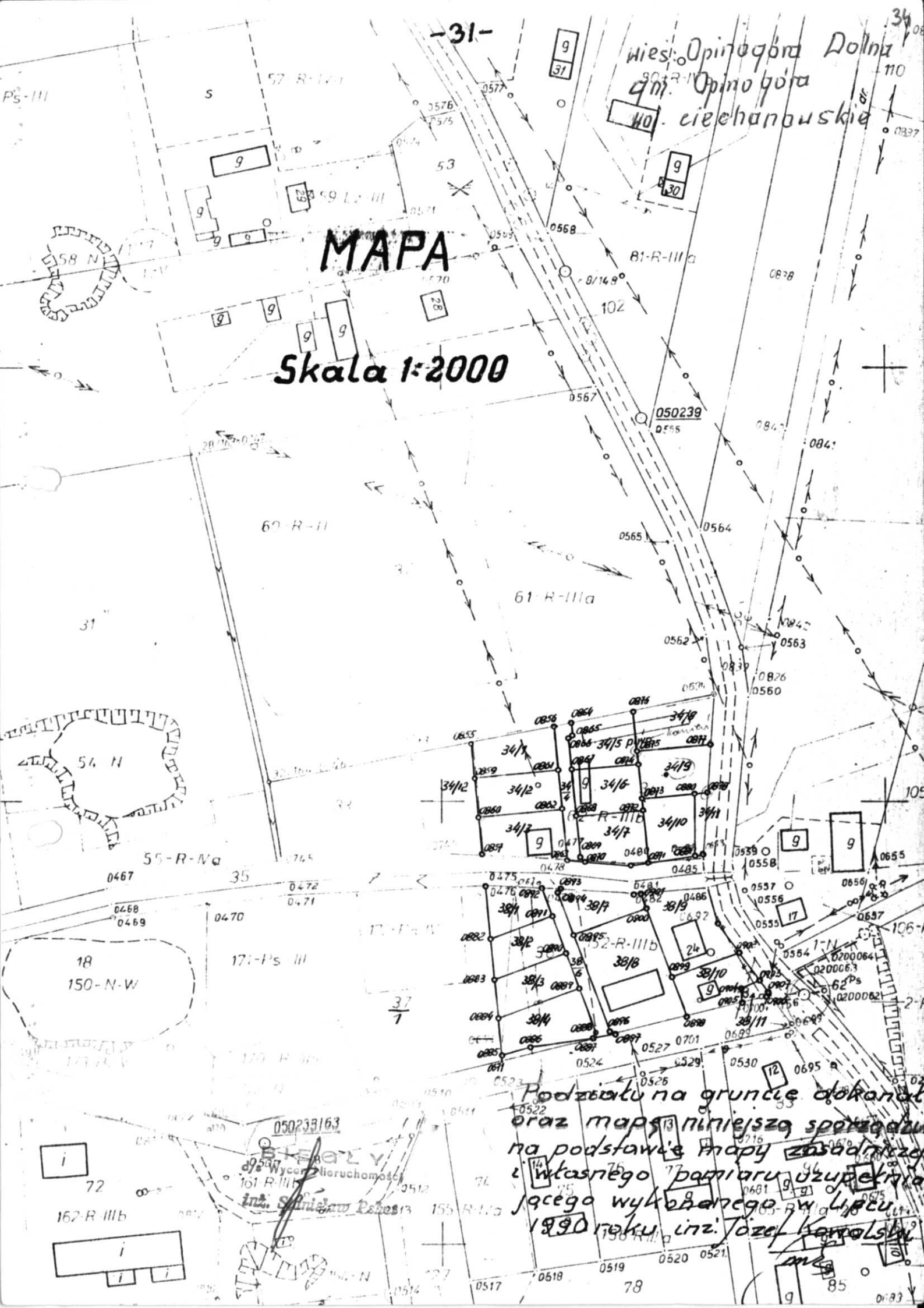
| | | |
|------------|---|--------|
| lokal nr 1 | - | 785 zł |
| lokal nr 2 | - | 179 zł |
| | | ----- |
| razem | - | 964 zł |

Słownie złotych : dziewięćset sześćdziesiąt cztery.

Ciechanów, czerwiec 1995 rok

Sporządził :

BIEGLY
 d/s Wycen Nieruchomości
 inż. Stanisław Psket



Wies. Opinogóra Dolna
gm. Opinogóra
wiechanowski

MAPA

Skala 1:2000

Podziału na gruncie dokonano
oraz mapę niniejszą sporządzono
na podstawie mapy zasadniczej
i własnego pomiaru uzupełniającego
wykonanego w lipcu
1990 roku inż. Józef Karolowski

050233/63
B. STĘŻY
Wyczerp. nieruchomości
161 R-IIIb
inż. Stanisław Pańsz

