



149

„EXPERT” Biuro Wyceny Nieruchomości
i Usług Geodezyjnych
MIROSŁAW FALKOWSKI
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

ul. Warszawska 4
06 - 400 Ciechanów

tel / fax (023) 673 77 64
tel. kom 0 600 926 377

Egz. nr 1

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego położonego
we wsi Trentowo, gmina Opinogóra Górna, powiat ciechanowski, woj.
mazowieckie, zlokalizowanego na piętrze budynku nr 5 zlokalizowanego
na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 62/6



Autor operatu: inż. Mirosław Falkowski

rzecznawca majątkowy
upr. Nr 4102 nadane przez Prezesa Urzędu
Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast


Ciechanów, 01.12.2009r.



	Spis treści	str.
	Wyciąg z wykonanego operatu	3
1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	4
1.1	Przedmiot i zakres wyceny	4
1.2	Cel wyceny	4
1.3	Podstawa formalna	4
1.4	Wykonawca	4
1.5	Podstawy materialno – prawne	4
1.6	Źródła danych merytorycznych	4
1.7	Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	5
1.8	Normy zawodowe	5
2.	Opis i określenie stanu nieruchomości	5
2.1	Stan prawny nieruchomości	5
2.2	Stan techniczno-użytkowy	6
3.	Przedstawienie sposobu wyceny	6
4.	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	7
5.	Wycena nieruchomości	8
6.	Wynik końcowy wyceny	11
7.	Wnioski omówienie wyników obliczeń	11
8.	Załączniki do operatu szacunkowego	12
9.	Podpis autora operatu szacunkowego	12

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Na podstawie art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami
(t.j. Dz. U. Nr 261/2004 poz. 2603, z późn. zmianami)

Opis nieruchomości	<p>Przedmiot wyceny stanowi lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku wielorodzinnym we wsi Trentowo oznaczonym numerem porządkowym 5, w gminie Opinogóra Górna, powiat ciechanowski, woj. mazowieckie, na działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym nr 62/6 o powierzchni 971 m² wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości i przynależnym udziałem w działce gruntu. Kształt działki nieregularny z wydzieloną drogą dojazdową do działek 62/2, 62/3, 62/4 oraz 62/5, teren nieruchomości płaski, częściowo ogrodzony siatką na słupkach stalowych. Nieruchomość położona w kolonijnej części miejscowości na jej obrzeżach, w otoczeniu gruntów niezabudowanych użytkowanych rolniczo, bezpośrednio jej sąsiedztwo stanowi budynek niefunkcjonującej w chwili obecnej szkoły podstawowej. Dojazd do nieruchomości dobry zapewnia droga o nawierzchni asfaltowej. Działka posiada przyłącze energii elektrycznej, sieci wodociągowej, telefonicznej, odpływ kanalizacji do szamba lokalnego. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 48,25 m², w skład pomieszczeń znajdujących się w lokalu wchodzi: kuchnia, dwa pokoje, spiżarnia, łazienka z wc i przedpokój. Podłogi wykonane z desek drewnianych w części pomieszczeń okładane terakotą. Tynki wewnętrzne tradycyjne, mineralne cementowo - wapienne. Stolarka okienna zespolona drewniana, stolarka drzwiowa wewnętrzne typowa płytowa częściowo szklona, drzwi wejściowe płycinowe. Ogrzewanie lokalu z piecyka zlokalizowanego w jednym z pokoi. Stan utrzymania oraz standard podstawowy, stan techniczny podstawowy. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości przeciętna. Do przedmiotowego lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne o pow. 5,50 m².</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej nie jest prowadzona Księga Wieczysta. Stan prawny działki gruntu uregulowany w KW 30347 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie.</p>	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem wynoszącym 5100/19408 w częściach wspólnych nieruchomości i przynależnym udziałem w działce gruntu dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży. Określono wartość nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR).	
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.	
Oszacowana wartość nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR)	Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego z udziałem 5100/19408 w prawie własności gruntu według stanu na dzień oględzin	9.800,- zł
Opracował	Mirosław Falkowski	
Data sporządzenia operatu	Ciechanów, 01.12.2009r.	

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot wyceny stanowi lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku wielorodzinnym we wsi Trentowo oznaczonym numerem porządkowym 5, w gminie Opinogóra Górna, powiat ciechanowski, woj. mazowieckie, na działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym nr 62/6 o powierzchni 971 m² wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości i przynależnym udziałem w działce gruntu. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 48,25 m², w skład pomieszczeń znajdujących się w budynku wchodzi: kuchnia, dwa pokoje, spiżarnia, łazienka z wc i przedpokój. Do przedmiotowego lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne o pow. 5,50 m².

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości i przynależnym udziałem w działce gruntu dla stanu na dzień wizji lokalnej tj. 01.12.2009r.

1.2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem 5100/19408 w częściach wspólnych nieruchomości i przynależnym udziałem w działce gruntu dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

Określono wartość nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR).

1.3. PODSTAWA FORMALNA – zlecenie z dnia 27.11.2009r., Urząd Gminy Opinogóra Górna

1.4. WYKONAWCA „**EXPERT**” Biuro Wyceny Nieruchomości i Usług Geodezyjnych Miroslaw Falkowski, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 4102 nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

1.5. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

- ◆ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603. z późn. zmianami)
- ◆ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (jednolity tekst Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późn. zmianami)
- ◆ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami).
- ◆ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny. (PKZW)

1.6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- ❖ Własny wywiad w terenie dokonany w dniu 01.12.2009r.
- ❖ Wypis z rejestru gruntów prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Ciechanowie z prawomocnymi wpisami na dzień 01.12.2009r.
- ❖ Odpis z Księgi Wieczystej Nr 30347 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie z prawomocnymi wpisami na dzień 01.12.2009r.
- ❖ Decyzja Nr 7430-5/2003 z dnia 15.09.2003r. zatwierdzająca podział działki nr 62 wydana przez Wójta Gminy Opinogóra Górna.
- ❖ Kopia fragmentu mapy z podziałem nieruchomości.
- ❖ Kopia Zaświadczenia ABZ.7356-125/03 z dnia 02.10.2003r. o samodzielności lokali mieszkalnych.
- ❖ Kopia rzutu piwnicy i I piętra budynku mieszkalnego.
- ❖ Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Opinogóra Górna, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Opinogóra Górna.

- ❖ Zbiór aktów notarialnych – dowody zmian w operacie ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Ciechanowie z lat 2007 - 2009.

1.7. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- a) data sporządzenia wyceny,
01.12.2009r.
- b) data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny,
01.12.2009r.
- c) data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny,
01.12.2009r.
- d) data dokonania oględzin nieruchomości.
01.12.2009r.

1.8. NORMY ZAWODOWE

- ❖ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

2. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

2.1.1. Stan nieruchomości według KW

Stan prawny uregulowany w KW 30347 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie, z prawomocnymi wpisami na dzień 01.12.2009r.

DZIAŁ I:

obręb Załuże Imbrzyki, gmina Opinogóra Górna, powiat ciechanowski, woj. mazowieckie, zabudowana działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym 62 o pow. 1,0936 ha,

DZIAŁ II:

Właściciel: Gmina Opinogóra Górna.

DZIAŁ III:

Bez wpisów.

DZIAŁ IV:

Bez wpisów.

Brak wzmianek o wnioskach

2.1.2. Stan nieruchomości według ewidencji gruntów

Jednostka ewidencyjna: Opinogóra Górna

Obręb: 36 Załuże Imbrzyki

Gmina: Opinogóra Górna

Powiat: ciechanowski

Województwo: mazowieckie

Działka nr: 62/6 pow. 0,0971 ha

Użytki: B/RIIIa o pow. 0,0971 ha,

Właściciel: Gmina Opinogóra Górna.

UWAGA!

Na podstawie przeanalizowanych dokumentach odpisu z Księgi Wieczystej oraz operatu ewidencji gruntów, stwierdzono rozbieżność co do numeracji przedmiotowej działki, która wynika z faktu, iż stan zapisów w Księdze Wieczystej nie uwzględnia podziału działki nr 62, zatwierdzonego Decyzją Nr 7430-5/2003 z dnia 15.09.2003r. Wójta Gminy Opinogóra Górna. Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto aktualny stan zawarty w ewidencji gruntów.

2.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona, jako działka nr 62/6 znajduje się na obszarze, na którym obowiązuje aktualnie Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opinogóra Górna, zatwierdzona Uchwałą Nr XXVI/165/2002 z dnia 31.05.2002r. Rady Gminy Opinogóra Górna.

Zapisy przytoczonego powyżej Planu określają położenia nieruchomości na terenie oznaczonym symbolem 1MW_N/2001 opisanym jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności.

Określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania. (WR)

2.2. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY

2.2.1. Opis ogólny, lokalizacja

Przedmiot wyceny stanowi lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku wielorodzinnym we wsi Trentowo oznaczonym numerem porządkowym 5, w gminie Opinogóra Górna, powiat ciechanowski, woj. mazowieckie, na działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym nr 62/6 o powierzchni 971 m² wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości i przynależnym udziałem w działce gruntu. Kształt działki nieregularny z wydzieloną drogą dojazdową do działek 62/2, 62/3, 62/4 oraz 62/5, teren nieruchomości płaski, częściowo ogrodzony siatką na słupkach stalowych. Nieruchomość położona w kolonijnej części miejscowości na jej obrzeżach, w otoczeniu gruntów niezabudowanych użytkowanych rolniczo, bezpośrednio jej sąsiedztwo stanowi budynek niefunkcjonującej w chwili obecnej szkoły podstawowej. Dojazd do nieruchomości dobry zapewnia droga o nawierzchni asfaltowej. Działka posiada przyłącze energii elektrycznej, sieci wodociągowej, telefonicznej, odpływ kanalizacji do szamba lokalnego. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 48,25 m², w skład pomieszczeń znajdujących się w budynku wchodzi: kuchnia, dwa pokoje, spiżarnia, łazienka z wc i przedpokój. Podłogi wykonane z desek drewnianych w części pomieszczeń okładane terakotą. Tynki wewnętrzne tradycyjne, mineralne cementowo - wapienne. Stolarka okienna zespolona drewniana, stolarka drzwiowa wewnętrzne typowa płytowa częściowo szklona, drzwi wejściowe płycinowe. Ogrzewanie lokalu z piecyka zlokalizowanego w jednym z pokoi. Stan utrzymania oraz standard podstawowy, stan techniczny podstawowy. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości przeciętna. Do przedmiotowego lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne o pow. 5,50 m².

2.2.2. Opis techniczny budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal

Powierzchnia zabudowy: 148,00 m²
 Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych: 181,21 m²,
 Powierzchnia podpiwniczenia: 56,86 m²,
 Powierzchnia komunikacji: 30,65 m²,
 Kubatura: 866,00 m³,

Budynek mieszczący przedmiotowy lokal mieszkalny, to obiekt wolnostojący konstrukcji tradycyjnej, murowanej, piętrowy, częściowo podpiwniczony, wybudowany w latach 60 XX w. pierwotnie służący jako budynek mieszkalny dla nauczycieli uczących w szkole znajdującej się w sąsiedztwie. Budynek mieści 4 samodzielne lokale mieszkalne, pierwszy o pow. użytkowej 46,94 m²,

drugi o pow. użytkowej 48,25 m², trzeci o pow. użytkowej 42,77 m² i czwarty o pow. użytkowej 43,25 m². Budynek posadowiony na fundamentach betonowych monolitycznych wylewanych, częściowo zbrojonych, z izolacją poziomą przeciwwilgociową z dwóch warstw papy na lepiku. Ściany piwnic betonowe wylewane na mokro z izolacją poziomą przeciwwilgociową z dwóch warstw papy na lepiku, zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej grubości 40 cm, na zaprawie cementowo – wapiennej z pustką powietrzną. Ściany wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej gr. 24 i 12 cm na zaprawie cementowo - wapiennej. Tynki wewnętrzne tradycyjne mineralne gładki cementowo – wapienne, kat III. Strop nad wszystkimi kondygnacjami płyta żelbetowa wylewana na belkach stalowych dwuteowych, typu lekkiego. Stropodach niewentylowany, ocieplony warstwą żużla z warstwą betonu, pokryty dwoma warstwami papy na lepiku. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej, częściowo powlekanej. W podpiwniczeniu posadzka cementowa wylewana na podbudowie z chudego betonu i podsypce piaskowej, w pomieszczeniach mieszkalnych, w pokojach, kuchniach i przedpokojach deski drewniane malowane farbami olejnymi, w spiżarniach, łazienkach i korytarzach pokryte płytkami terakoty. Schody betonowe, wylewane na mokro. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, oraz wielokomorowa PCV. Stolarka drzwiowa drewniana oraz płytowa częściowo szklona. Pierwotnie budynek ogrzewany za pomocą kaflowych piecy węglowych i kuchni węglowych. Obecnie cała instalacja c.o. znajduje się w stanie awaryjnym. Z zewnątrz budynek ocieplony oraz otynkowany częściowo, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociagową z odpływem do szamba lokalnego. Standard wykończenia i wyposażenia poszczególnych lokali znajdujących się w budynku – niski. Każdy lokal posiada niezależne wejście. Stan techniczny budynku przeciętny.

2.2.3. Opis lokalu mieszkalnego

Powierzchnia użytkowa: 48,25 m²

W skład pomieszczeń znajdujących się w lokalu wchodzi: kuchnia, dwa pokoje, spiżarnia, łazienka z wc i przedpokój. Podłogi wykonane z desek drewnianych w części pomieszczeń okładane terakotą. Tynki wewnętrzne tradycyjne, mineralne cementowo - wapienne. Stolarka okienna zespolona drewniana, stolarka drzwiowa wewnętrzne typowa płytowa częściowo szklona, drzwi wejściowe płycinowe. Ogrzewanie lokalu z piecyka zlokalizowanego w jednym z pokoi. Stan utrzymania oraz standard podstawowy, stan techniczny podstawowy. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości przeciętna. Do przedmiotowego lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne o pow. 5,50 m².

3. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Uwzględniając rodzaj nieruchomości, cel wyceny oraz stan rynku lokalnego określono Wartość Rynkową dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WR) prawa własności nieruchomości lokalowe dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dokonano uwzględniając:

- ❖ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ❖ cel wyceny;
- ❖ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ❖ lokalizację i rodzaj nieruchomości;

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny i jednocześnie sposobu ustalania wartości rynkowej przedmiotu wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - a także „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych - standard III.7, dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości. Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce

nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. (Dz. U. Nr 261 z 2004r., poz. 2603 z późn. zm.) art.151.1, stanowi najbardziej prawdopodobną jej ceną, możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

1. strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
2. upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

W/w ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa do nieruchomości lokalowej, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, które w świetle ustaleń przepisu art. 153.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami polega na określeniu szacunkowej wartości nieruchomości wycenianej poprzez porównanie jej do innych nieruchomości o znanych cechach będących przedmiotem transakcji rynkowych, tzn. takich, dla których jest znana cena sprzedaży oraz cechy wpływające na te ceny i warunki dokonania transakcji. Uwzględnia się przy tym występujące różnice między porównywanymi nieruchomościami i nieruchomością poddaną wycenie, szacując wpływ tych różnic na cenę nieruchomości. W szczególności przy porównywaniu nieruchomości uwzględnia się ich położenie, przeznaczenie w planie, powierzchnię, kształt, uzbrojenie techniczne istotne dla danego sposobu wykorzystania, oraz inne cechy szczególne mające wpływ na wartość. Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji. Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu w/w metody szacowania:

1. Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
2. Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
3. Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
5. Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
6. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
7. Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
8. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej, jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
9. Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną odniesioną do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Ceny transakcyjne zostały uzyskane z zapisów w aktach notarialnych. Zapisy w aktach zostały poddane wstępnej selekcji dla wyeliminowania transakcji wskazujących na nierynkowe zachowania ich uczestników.

4. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Gmina Opinogóra Górna położona jest w północnej części województwa mazowieckiego, w powiecie ciechanowskim. Zajmuje powierzchnię około 140 km² zamieszkałą przez około 6 200 mieszkańców. Gmina Opinogóra Górna należy do jednej z największych obszarowo w powiecie ciechanowskim. Lokalizacja wsi bardzo dobra, odległość od gminy Opinogóra Górna około 7,5 km, dojazd bardzo dobry drogą o nawierzchni asfaltowej. Ze względu na szczególne położenie Gmina Opinogóra Górna ma charakter rolniczy około 90% stanowią użytki zielone, a około 70 % mieszkańców zajmuje się produkcją rolną. W gminie funkcjonuje około 180 podmiotów

gospodarczych, z których przeważająca większość zajmuje się handlem artykułami spożywczymi, przemysłowymi, rolnymi oraz usługami z zakresu rolnictwa.

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

1. rodzaj rynku - rynek nieruchomości lokalowych oraz nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi.
2. obszar powiat ciechanowski,
3. okres badania cen – 2007 - 2009r.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabrano i przeanalizowano informacje o transakcjach na rynku nieruchomości w powiecie ciechanowskim. Transakcje dotyczą nieruchomości o zbliżonych parametrach do nieruchomości przedmiotowej. Okres badań obejmował ostatnie dwa lata tj. 2007 – 2009. Popyt i podaż na tego typu nieruchomości kształtuje się na dość niskim poziomie. W okresie objętym badaniem odnotowano kilka transakcji nieruchomości podobnych do przedmiotowej, spośród których do ostatecznego zestawienia wybrano trzy o znanych cenach i cechach je charakteryzujących. Stan rynku nieruchomości jest ściśle powiązany ze zjawiskami makroekonomicznymi i siłą nabywczą pieniądza. W ostatnim okresie nastąpiło ożywienie rynku, wzrost poziomu obrotów, wzrost cen ofertowych i transakcyjnych. Na podstawie analizy cen transakcyjnych i dostępnych ofert zauważono, iż na przestrzeni ostatnich dwóch lat nastąpił wzrost cen o około 20 %. Trend wzrostu zmiany cen dla nieruchomości lokalowych ustabilizował się na przestrzeni I półrocza 2008r, analiza wykazała, że po tym czasie ceny utrzymywały się na zbliżonym poziomie. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Rozpiętość cen dla przyjętych nieruchomości porównawczych zawiera się między ceną maksymalną odniesioną do 1 m² p.u. lokalu C_{max} 353 zł a ceną minimalną C_{min} 75 zł i wynosi 278 zł. Do próbek reprezentatywnej wyselekcjonowano transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość.

5. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

5.1. NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNANIA DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO WRAZ Z PRZYPADAJĄCYM UDZIAŁEM W GRUNCIE

Lp.	Data transakcji	Oznaczenie prawa do nieruchomości	Pow. działki [m ²]	Pow. uż. [m ²]	Informacje dodatkowe	Cena transakcyjna nieruch. [zł]		
						całkowita [zł]	za 1 m ² p. u.	Cena skor. zł/ m ² p.u.
1	Anr 3753/07 05.12.07	Prawo własności	937	24,00	Budynek, murowany, standard podstawowy	4.200	175	193
2	Anr 7471/07 20.08.07	Prawo własności	511	52,31	Budynek, murowany, standard podstawowy	3.349	64	75
3	Anr 6662/07 27.07.07	Prawo własności	1041	93,39	Budynek, murowany, standard podstawowy	27.816	298	353

Szczegółowe dane dotyczące transakcji są w posiadaniu wykonawcy operatu, nie zostały ujawnione ze względu na ochronę danych osobowych stron transakcji.

5.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO WRAZ Z PRZYPADAJĄCYM UDZIAŁEM W GRUNCIE

Obliczenia wag cech rynkowych dokonano na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Preferencje potencjalnych nabywców określono na podstawie ofert kupna i sprzedaży podobnych nieruchomości. Do wyceny przyjęto cztery cechy najbardziej charakteryzujące rynek lokalny i mające wpływ na ceny zabudowanych nieruchomości o zbliżonych parametrach do nieruchomości przedmiotowej, położonej na terenie gminy Opinogóra Górna.

Wagi poszczególnych cech rynkowych oraz zakres poprawek dla nich ustalono na poziomie:

$$\Delta c = (C_{\max} - C_{\min})$$

$$\Delta c = (353 \text{ zł} - 75 \text{ zł})$$

$$\Delta c = 278 \text{ zł}$$

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Ocena (stopniowanie)
1	Lokalizacja, dojazd, sąsiedztwo	25	70	Bardzo dobra Dobra Przeciętna
2	Stan techniczny	30	83	Bardzo dobry Dobry Przeciętny
3	Powierzchnia użytkowa	10	28	Bardzo dobra od 21 m ² do 100 m ² Dobra 101 m ² - 150 m ² Przeciętna do 20 m ² i pow. 150 m ²
4	Standard	35	97	Bardzo dobry Dobry Przeciętny
		100	278	

a) Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomością porównawczą nr „1”

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w Δc (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Ocena cech nier. szacowanej	Cechy nier. porównawczej	Poprawki [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1.	Lokalizacja, dojazd, sąsiedztwo	25	70	dobra	Dobra „+”	- 12
2.	Stan techniczny	30	83	Przeciętny „+”	przeciętny	-
3.	Powierzchnia użytkowa	10	28	bardzo dobra	bardzo dobra	-
4.	Standard	35	97	przeciętny	przeciętny	-
	<i>Suma</i>	100	278			- 12

b) Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomością porównawczą nr „2”

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w Δc (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Ocena cech nier. szacowanej	Cechy nier. porównawczej	Poprawki [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1.	Lokalizacja, dojazd, sąsiedztwo	25	70	dobra	Bardzo dobra	+ 24
2.	Stan techniczny	30	83	Przeciętny „+”	przeciętny	+ 14
3.	Powierzchnia użytkowa	25	28	bardzo dobra	bardzo dobra	-
4.	Standard	20	97	przeciętny	przeciętna	-
	<i>Suma</i>	100	278			+ 38

c) Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomością porównawczą nr „3”

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w Δc (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Ocena cech nier. szacowanej	Cechy nier. porównawczej	Poprawki [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1.	Lokalizacja, dojazd, sąsiedztwo	25	70	dobra	Dobra „+”	- 12
2.	Stan techniczny	30	83	Przeciętny „+”	dobry	- 27
3.	Powierzchnia użytkowa	25	28	bardzo dobra	bardzo dobra	-
4.	Standard	20	97	przeciętny	dobry	-
<i>Suma</i>		100	278			- 39

Wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalono w zależności od cech nieruchomości sprzedanych oraz od różnic między cechami w każdej parze porównawczej:

$$C_1 = 193 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} - 12 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} = 181 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

$$C_2 = 75 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} + 38 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} = 113 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

$$C_3 = 353 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} - 39 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} = 314 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

$$C_{\text{sr}} = (C_1 + \dots + C_N) / N = 203 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

$$W_{\text{R lokalu}} = 203 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} * 48,25 \text{ m}^2 = 9.795,- \text{ zł, po zaokrągleniu przyjęto } 9.800,- \text{ zł}$$

Słownie: dziewięć tysięcy osiemset złotych

6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Według mojej opinii wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej 5100/19408cz. według stanu na dzień wyceny wynosi:

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	48,25 m ²
wartość rynkowa 1 m ² p.u. lokalu mieszkalnego	203,00 zł/m ²
Aktualna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego z przypadającym udziałem 5100/19408cz. w działce gruntu	9.800 zł

7. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie dla celu, w jakim został sporządzony.
- Dokonane oględziny oraz ocena stanu techniczno - użytkowego budynku i lokalu nie stanowią ich ekspertyzy technicznej.
- Z operatu został sporządzony wyciąg zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 261/2004 poz. 2603) i przekazany do organu powiatowego prowadzącego kataster nieruchomości.
- Publikacja całości lub części operatu może być dokonana po uzyskaniu zgody autora.
- Autor nie bierze odpowiedzialności za ukryte wady prawne i techniczne nieruchomości.

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Lokal mieszkalny nr 2, dz. nr 62/6, wieś Trentowo, gmina Opinogóra Górna, powiat ciechanowski

7. Autor nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
8. Aktualizacja operatu może być dokonywana jedynie przez autora.
9. Operat zawiera 12 ponumerowanych stron oraz załączniki.

8. ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU SZACUNKOWEGO

- ❖ Kopia fragmentu mapy ternu. (zał. nr 1)
- ❖ Wypis z rejestru gruntów. (zał. nr 2)
- ❖ Odpis z Księgi Wieczystej nr 30347. (zał. nr 3)
- ❖ Kopia Zaświadczenia Nr ABZ.7356-125/03. (zał. nr 4)
- ❖ Rzut kondygnacji I piętra budynku. (zał. nr 5)
- ❖ Rzut kondygnacji piwnicy budynku. (zał. nr 6)
- ❖ Dokumentacja fotograficzna. (zał. nr 7)

9. PODPIS AUTORA OPERATU SZACUNKOWEGO

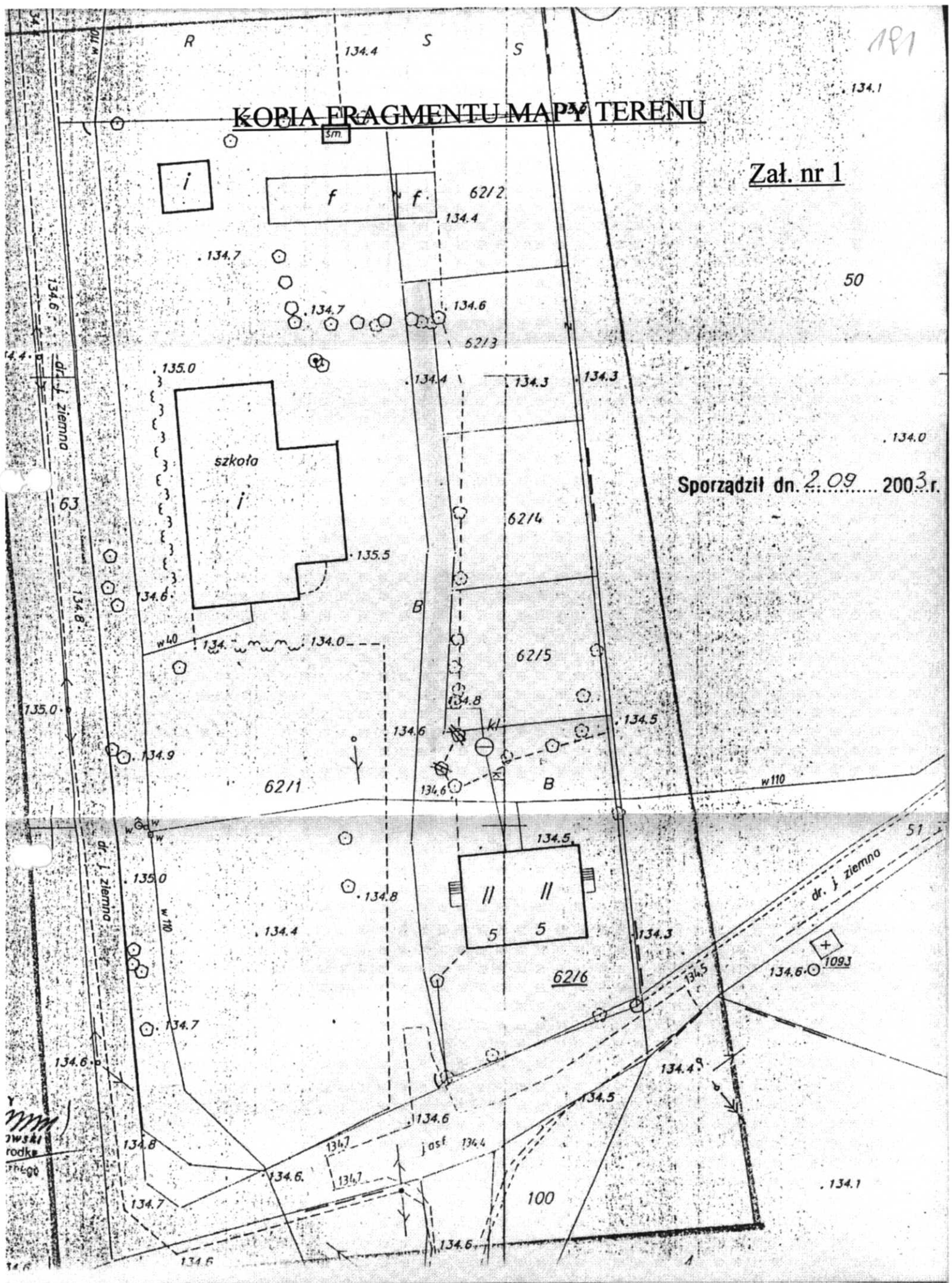


RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MIROSLAW
FALKOWSKI
06-400 CIECHANÓW
UL. 17 STYCZNIA 18
TEL. (23) 6 33-77-84
UPRAWNIENIA M. 102

191

KOPIA FRAGMENTU MAPY TERENU

Załącznik nr 1



Sporządził dn. 2.09.2003 r.

WWSK
rodka
17600

ODPIS Z DOKUMENTU

wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb wyceny nieruchomości

EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Zał. nr 2

**STAROSTWO POWIATOWE
W CIECHANOWIE**

Stan nieruchomości na dzień 01.12.2009 r.

Jednostka ewidencyjna: Opinogóra Górna
Obręb: 36 Załuże Imbrzyki
Gmina: Opinogóra Górna
Powiat: ciechanowski
Województwo: mazowieckie
Działka nr: 62/6 pow. 0,0971 ha
Użytki: B/RIIIa o pow. 0,0971 ha,

Właściciel: Gmina Opinogóra Górna.

Ciechanów, 01.12.2009 r.

Wykonawca

Mirosław Falkowski



ODPIS Z DOKUMENTU

wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb wyceny nieruchomości

VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

SĄD REJONOWY W CIECHANOWIE

Zał. nr 3

Stan nieruchomości na dzień 01.12.2009 r.

KW 30347

DZIAŁ I:

obręb Załuże Imbrzyki, gmina Opinogóra Górna, powiat ciechanowski, woj. mazowieckie, zabudowana działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym 62 o pow. 1,0936 ha,

DZIAŁ II:

Właściciel: Gmina Opinogóra Górna.

DZIAŁ III:

Bez wpisów.

DZIAŁ IV:

Bez wpisów.

Brak wzmianek o wnioskach

Ciechanów, 01.12.2009 r.

Wykonawca

Mirosław Falkowski



Ciechanów, 2003.10.02.

Załącznik nr 4

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. Nr 98 z 2000 r., poz. 1071), w związku z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903)

Starostwo Powiatowe w Ciechanowie na podstawie posiadanych dokumentów

zaświadcza, że:

— w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym na działce nr 62/6 w miejscowości Załuże Imbrzyki gm. Opinogóra Górna znajdują się cztery

samodzielne lokale mieszkalne.

Niniejsze zaświadczenie wydano na wniosek Urzędu Gminy Opinogóra Górna.

Otrzymuje:

1. Urząd Gminy
Opinogóra Górna
2. a/a

STAROSTA

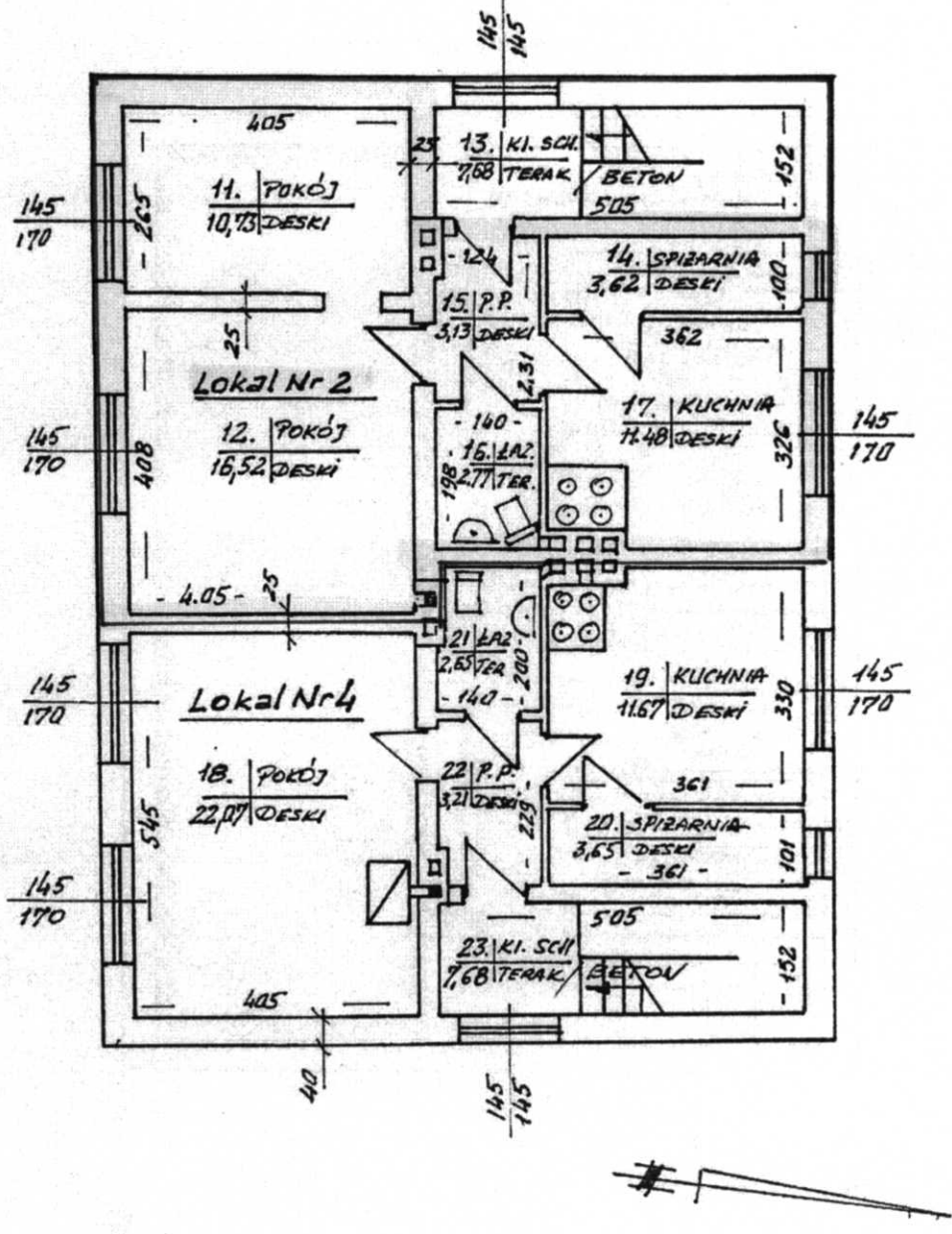
Stanisław Morawski

105

Zał. nr 5

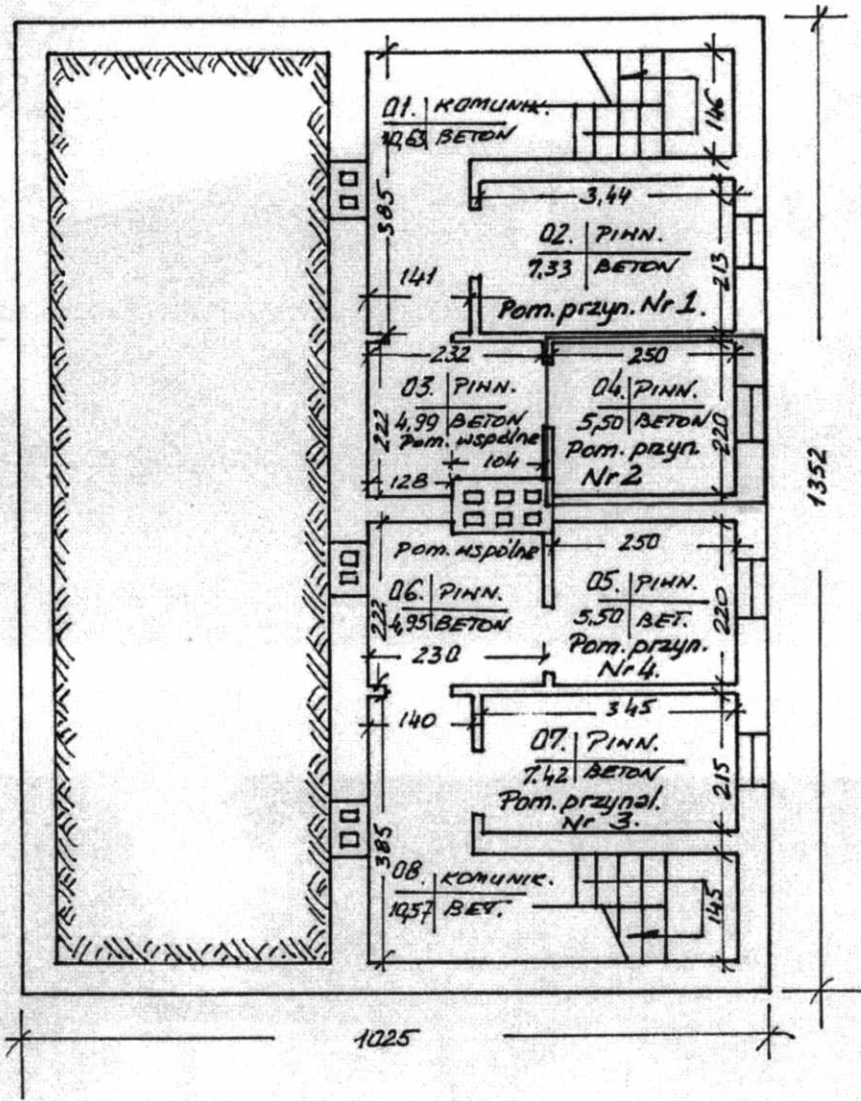
Wieś: TRĘTOWO nr 5
Gmina: Opinogóra Górna

RZUT KONDYGNACJI I PIĘTRA



Wieś: TRĘTOWO nr 5
Gmina: Opinogóra Górna

RZUT KONDYGNACJI PIWNIC



192

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Zał. nr 7a



Widok ogólny nieruchomości od strony południowo zachodniej



Widok ogólny nieruchomości od strony północno zachodniej

198

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Załącznik nr 7b



Widok ogólny pomieszczeń wewnątrz lokalu mieszkalnego



Widok ogólny pomieszczeń wewnątrz lokalu mieszkalnego