



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

ul. Warszawska 4  
06 - 400 Ciechanów

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

*Egz. nr 2*

# 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

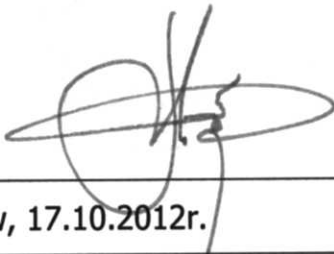
rzeczoznawca majątkowy  
upr. Nr 4102 nadane przez Prezesa  
Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Ciechanów, 17.10.2012r.

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 .....	8
4.	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....	9
5.	Wycena nieruchomości .....	10
6.	Wynik końcowy wyceny .....	12
7.	Klauzule i ustalenia dodatkowe .....	12
8.	Załączniki do operatu szacunkowego .....	13
9.	Podpis autora operatu szacunkowego .....	13

## 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 w obrębie 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 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości i przynależnym udziałem w działce gruntu. Nieruchomość położona w otoczeniu rozproszonej zabudowy miejscowości w otoczeniu przewagi niezabudowanych gruntów rolnych. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi budynek niefunkcjonującej szkoły podstawowej. Dojazd do nieruchomości dobry zapewnia droga o nawierzchni asfaltowej. Działka posiada przyłącze energii elektrycznej, sieci wodociągowej, telefonicznej, odpływ kanalizacji do szamba lokalnego.</p> <p>Przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z: kuchni, dwóch pokoi, spiżarni, łazienki z wc i przedpokoju. Podłogi wykonane z desek drewnianych w części pomieszczeń okładane terakotą. Tynki wewnętrzne tradycyjne, mineralne cementowo - wapienne. Stolarka okienna wielokomorowa pcw, stolarka drzwiowa wewnętrzne typowa płytowa częściowo szklona, drzwi wejściowe płycinowe. Ogrzewanie lokalu z piecy przenośnych opalanych paliwem stałym. Stan techniczny zadowolający, standard podstawowy. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości przeciętna. Do przedmiotowego lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne o pow. 5,50 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej nie jest prowadzona Księga Wieczysta. Stan prawny działki gruntu uregulowany w KW PL1C/00030347/5 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie.</p>	
Cel wyceny	<p>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).</p>	
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	9.570,- zł
Opracował	<p>Mirosław Falkowski</p> 	
Data sporządzenia operatu	Ciechanów, 17.10.2012r.	

## 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

### 1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot wyceny stanowi lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku wielorodzinnym w obrębie 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 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości i przynależnym udziałem w działce gruntu. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 48,25 m<sup>2</sup>, w skład pomieszczeń lokalu wchodzi: kuchnia, dwa pokoje, spiżarnia, łazienka z wc i przedpokój. Do przedmiotowego lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze w piwnicy o pow. 5,50 m<sup>2</sup>.

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. 17.10.2012r.

### 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 Urząd Gminy Opinogóra Górna

1.4. WYKONAWCA „**EXPERT**” Biuro Wyceny Nieruchomości i Usług Geodezyjnych Mirosław 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 (tekst ujednolicony Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651).
- ◆ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. nr 207, poz. 2109).
- ◆ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami).
- ◆ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 124, poz. 1361 z 2001 roku z późniejszymi zmianami)
- ◆ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny. (PKZW)

### 1.6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- ❖ Własny wywiad w terenie dokonany w dniu 17.10.2012r.
- ❖ Wypis z rejestru gruntów prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Ciechanowie z prawomocnymi wpisami na dzień 17.10.2012r.
- ❖ Badanie Księgi Wieczystej Nr PL1C/00030347/5 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie z prawomocnymi wpisami na dzień 17.10.2012r.
- ❖ 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 2010 - 2012.

### 1.7. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- a) data sporządzenia wyceny.  
17.10.2012r.
- b) data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny.  
17.10.2012r.
- c) data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny.  
17.10.2012r.
- d) data dokonania oględzin nieruchomości.  
17.10.2012r.

### 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 PL1C/00030347/5 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie, z prawomocnymi wpisami na dzień 17.10.2012r.

#### DZIAŁ I:

gmina Opinogóra Górna, obręb Załuże Imbrzyki, zabudowana działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym 62/1 o pow. 0,8820 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 badaniu 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. Wójt 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<sub>N</sub>/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 w obrębie 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 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości i przynależnym udziałem w działce gruntu. Nieruchomość położona w otoczeniu rozproszonej zabudowy miejscowości w otoczeniu przewagi niezabudowanych gruntów rolnych. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi budynek niefunkcjonującej szkoły podstawowej. Dojazd do nieruchomości dobry zapewnia droga o nawierzchni asfaltowej. Działka posiada przyłącze energii elektrycznej, sieci wodociągowej, telefonicznej, odpływ kanalizacji do szamba lokalnego.

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

Powierzchnia zabudowy: 148,00 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych: 181,21 m<sup>2</sup>,  
Powierzchnia podpiwniczenia: 56,86 m<sup>2</sup>,  
Powierzchnia komunikacji: 30,65 m<sup>2</sup>,  
Kubatura: 866,00 m<sup>3</sup>,

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 m<sup>2</sup>, drugi o pow. użytkowej 48,25 m<sup>2</sup>, trzeci o pow. użytkowej 42,77 m<sup>2</sup> i czwarty o pow. użytkowej 43,25 m<sup>2</sup>. 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 powlekaniej. 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 m<sup>2</sup>

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 wielokomorowa pcw, stolarka drzwiowa wewnętrzne typowa płytowa częściowo szklona, drzwi wejściowe płycinowe. Ogrzewanie lokalu z piecy przenośnych opalanych paliwem stałym. Stan techniczny zadowalający, standard podstawowy. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości przeciętna. Do przedmiotowego lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne o pow. 5,50 m<sup>2</sup>.

Dane techniczne lokalu dla potrzeb niniejszej wyceny zostały przyjęte na podstawie dokumentacji przekazanej przez Zleceniodawcę.

Określona wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia nakładów poniesionych przez Najemcę.

### 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 prawdopodobna jej cena, możliwa 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 m<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup> 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, ze szczególnym uwzględnieniem gminy Opinogóra Górna
3. okres badania cen – 2010 - 2012r.

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 m<sup>2</sup> p.u. lokalu C<sub>max</sub> 328,68 zł a ceną minimalną C<sub>min</sub> 95,26 zł i wynosi 233,42 zł. Do próbki 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. uż. [m <sup>2</sup> ]	Informacje dodatkowe	Cena transakcyjna nieruch. [zł]	
					całkowita [zł]	za 1 m <sup>2</sup> p. u.
1	Anr 4884/11 26.05.11	Prawo własności	38,00	Budynek, murowany, standard dobry	12.490	328,68
2	Anr 1050/11 10.05.11	Prawo własności	46,02	Budynek, murowany, standard dobry	10.570	229,68
3	Anr 1764/11 12.04.11	Prawo własności	38,39	Budynek, murowany, standard dobry	12.000	233,42
4	Anr 5208/10 23.08.10	Prawo własności	48,70	Budynek, murowany, standard podstawowy	4.639	95,26

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:

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

$$\Delta c = (328,68 \text{ zł} - 95,26 \text{ zł})$$

$$\Delta c = 233,42 \text{ zł}$$

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI

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

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Ocena (stopniowanie)
1	Lokalizacja, dojazd, sąsiedztwo	25	58,36	Bardzo dobra
				Dobra
				Przeciętna
2	Stan techniczny	30	70,03	Bardzo dobry
				Dobry
				Przeciętny
3	Powierzchnia użytkowa	10	23,34	Bardzo dobra pow. 45 m <sup>2</sup>
				Dobra 31 m <sup>2</sup> – 45 m <sup>2</sup>
				Przeciętna do 30 m <sup>2</sup>
4	Standard	35	81,69	Bardzo dobry
				Dobry
				Przeciętny
		100	233,42	

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	58,36	Dobra	dobra	-
2.	Stan techniczny	30	70,03	Przeciętny	Dobry	- 35,02
3.	Powierzchnia użytkowa	10	23,34	bardzo dobra	dobra	+ 11,67
4.	Standard	35	81,69	przeciętny	Dobry	- 40,85
<i>Suma</i>		100	233,42			<b>- 64,20</b>

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	58,36	Dobra	dobra	-
2.	Stan techniczny	30	70,03	Przeciętny	Dobry	- 35,02
3.	Powierzchnia użytkowa	10	23,34	bardzo dobra	Bardzo dobra	-
4.	Standard	35	81,69	przeciętny	Przeciętny	-
<i>Suma</i>		100	233,42			<b>- 35,02</b>

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI

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

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

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta c$ (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	58,36	Dobra	dobra	-
2.	Stan techniczny	30	70,03	Przeciętny	Dobry	- 35,02
3.	Powierzchnia użytkowa	10	23,34	bardzo dobra	dobra	+ 11,67
4.	Standard	35	81,69	przeciętny	Przeciętny	-
<i>Suma</i>		100	233,42			<b>- 23,35</b>

d) Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomością porównawczą nr „4”

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta c$ (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	58,36	Dobra	Przeciętny	+ 29,18
2.	Stan techniczny	30	70,03	Przeciętny	Przeciętny	-
3.	Powierzchnia użytkowa	10	23,34	bardzo dobra	Bardzo dobra	-
4.	Standard	35	81,69	przeciętny	Przeciętny	-
<i>Suma</i>		100	233,42			<b>+ 29,18</b>

Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustalono w zależności od cech nieruchomości sprzedanych oraz od różnic między cechami w każdej parze porównawczej:

$$C_1 = 328,68 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} - 64,20 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} = 264,48 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

$$C_2 = 229,68 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} - 35,02 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} = 194,66 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

$$C_3 = 233,42 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} - 23,35 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} = 210,07 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

$$C_4 = 95,26 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} + 29,18 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} = 124,44 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

$$C_{sr} = (C_1 + \dots + C_N) / N = 198,41 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

$$W_{R \text{ lokalu}} = 198,41 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} * 48,25 \text{ m}^2 = 9.573,28,- \text{ zł, po zaokrągleniu przyjęto } 9.570,- \text{ zł}$$

Słownie: dziewięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt 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:

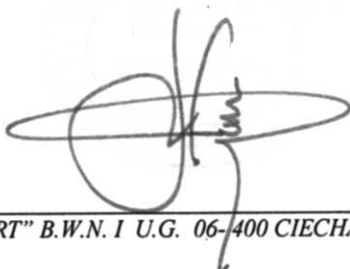
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	48,25 m <sup>2</sup>
wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup> p.u. lokalu mieszkalnego	198,41 zł/m <sup>2</sup>
Aktualna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego z przypadającym udziałem 5100/19408cz. w działce gruntu	<b>9.570zł</b>
Słownie: dziewięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt złotych	

**7. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**

1. 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.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie dla celu, w jakim został sporządzony.
3. Dokonane oględziny oraz ocena stanu techniczno - użytkowego budynku i lokalu nie stanowią ich ekspertyzy technicznej.
4. 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.
5. Publikacja całości lub części operatu może być dokonana po uzyskaniu zgody autora.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za ukryte wady prawne i techniczne nieruchomości.
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 13 ponumerowanych stron oraz załączniki.

**8. ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU SZACUNKOWEGO**

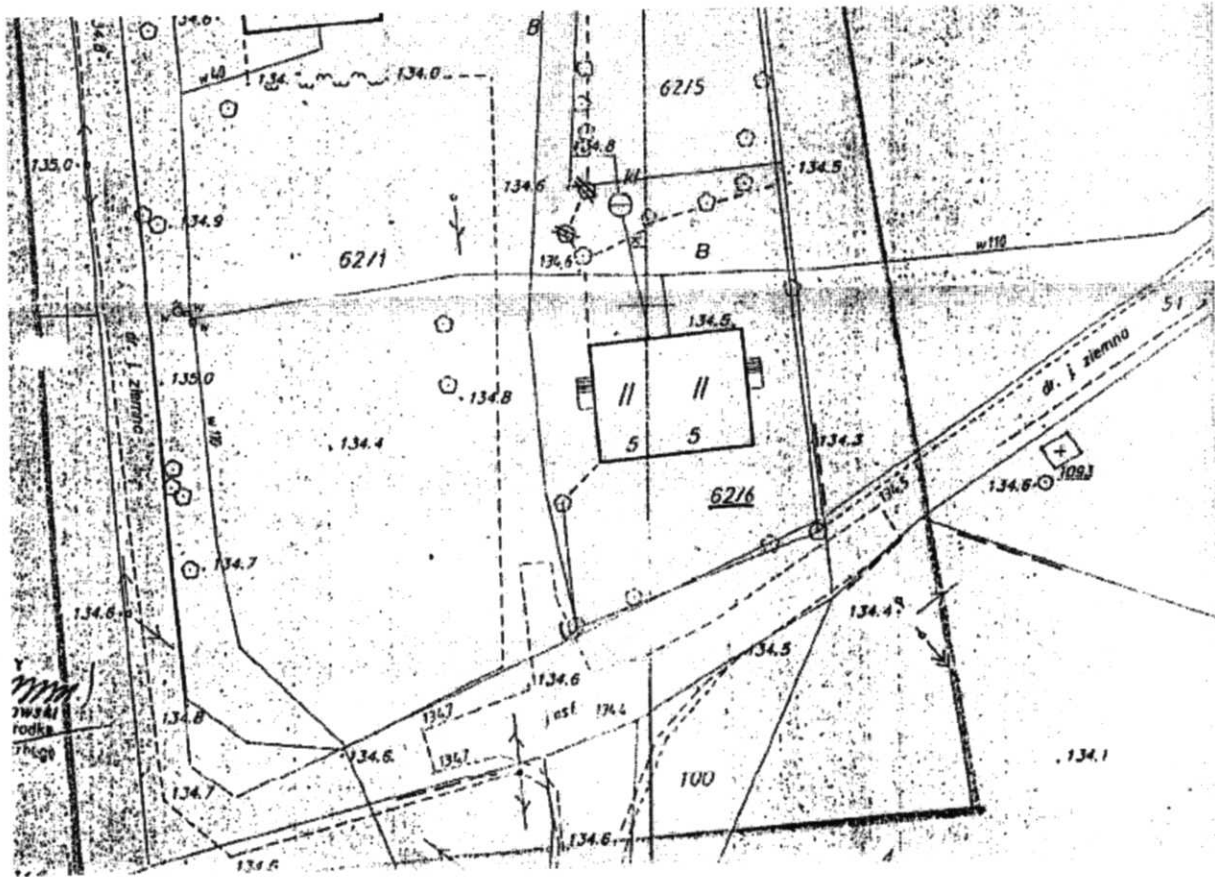
- ❖ Kopia fragmentu mapy terenu. (zał. nr 1)
- ❖ Wypis z rejestru gruntów. (zał. nr 2)
- ❖ Badanie Księgi Wieczystej nr PL1C/00030347/5. (zał. nr 3)
- ❖ Kopia Zaświadczenia Nr ABZ.7356-125/03. (zał. nr 4)
- ❖ Rzut kondygnacji I piętra budynku. (zał. nr 5)
- ❖ Rzut kondygnacji piwnicy budynku. (zał. nr 6)
- ❖ Dokumentacja fotograficzna. (zał. nr 7)

**9. PODPIS AUTORA OPERATU SZACUNKOWEGO**


KOPIA FRAGMENTU MAPY TERENU

Zał. nr 1

Obręb: Załuże Imbryki  
Gmina: Opinogóra Górna



**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 17.10.2012 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, 17.10.2012 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 17.10.2012 r.

KW PL1C/00030347/5

DZIAŁ I:

gmina Opinogóra Górna, obręb Załuże Imbrzyki, zabudowana działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym 62/1 o pow. 0,8820 ha

DZIAŁ II:

Właściciel: Gmina Opinogóra Górna.

DZIAŁ III:

Bez wpisów.

DZIAŁ IV:

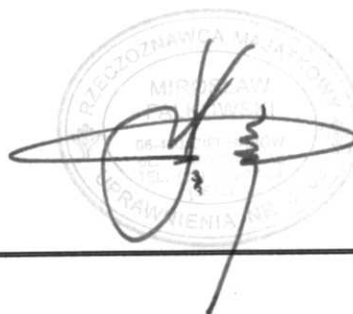
Bez wpisów.

Brak wzmianek o wnioskach

Ciechanów, 17.10.2012 r.

Wykonawca

Mirosław Falkowski





STAROSTWO POWIATOWE  
w Ciechanowie  
ul. 17. Stycznia 7  
08-400 Ciechanów  
ABZ. 7356 - 125103

Ciechanów, 2003.10.02.

Zał. 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

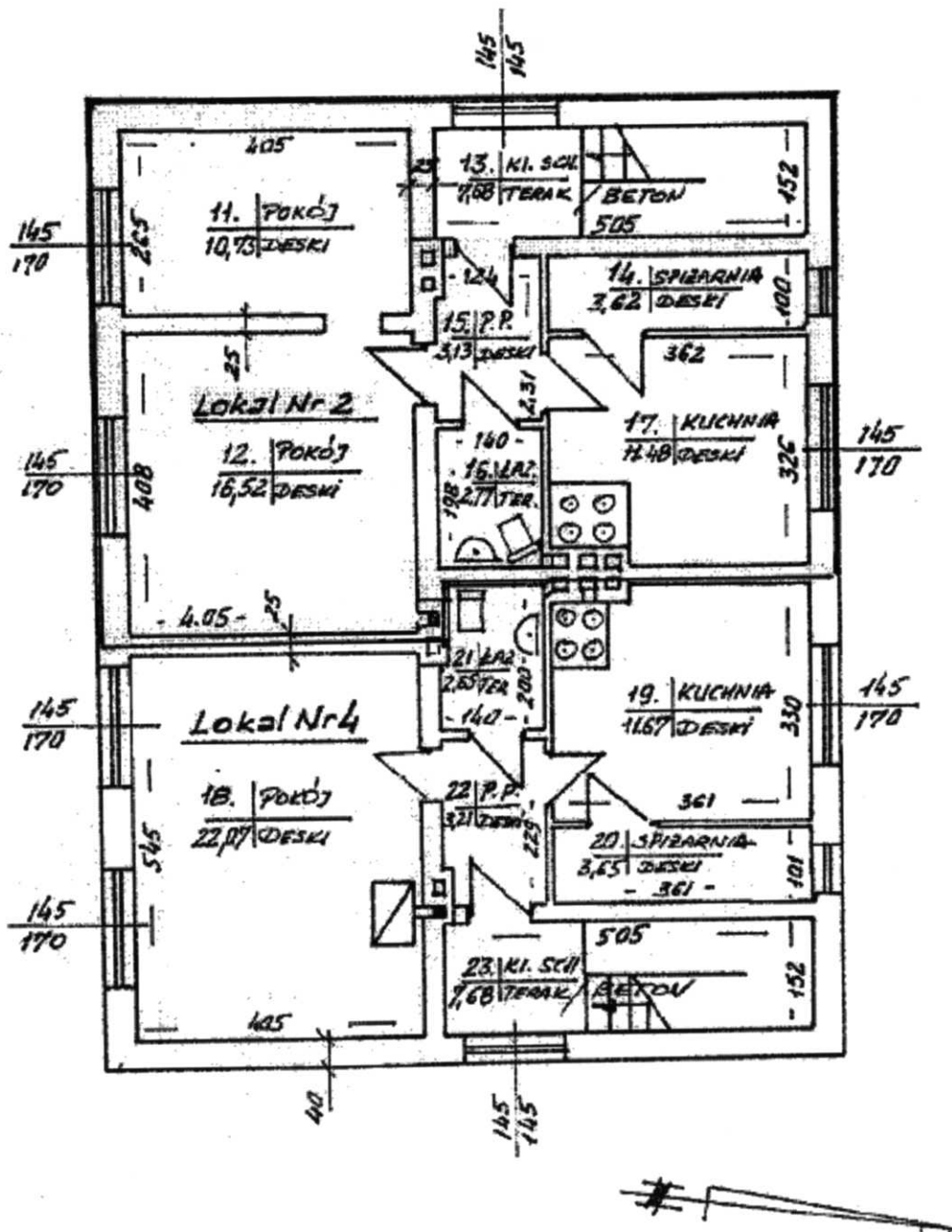
STAROSTA

*Wacław Morawski*

# KOPIA RZUTU KONDYGNACJI I PIĘTRA

Załącznik nr 5

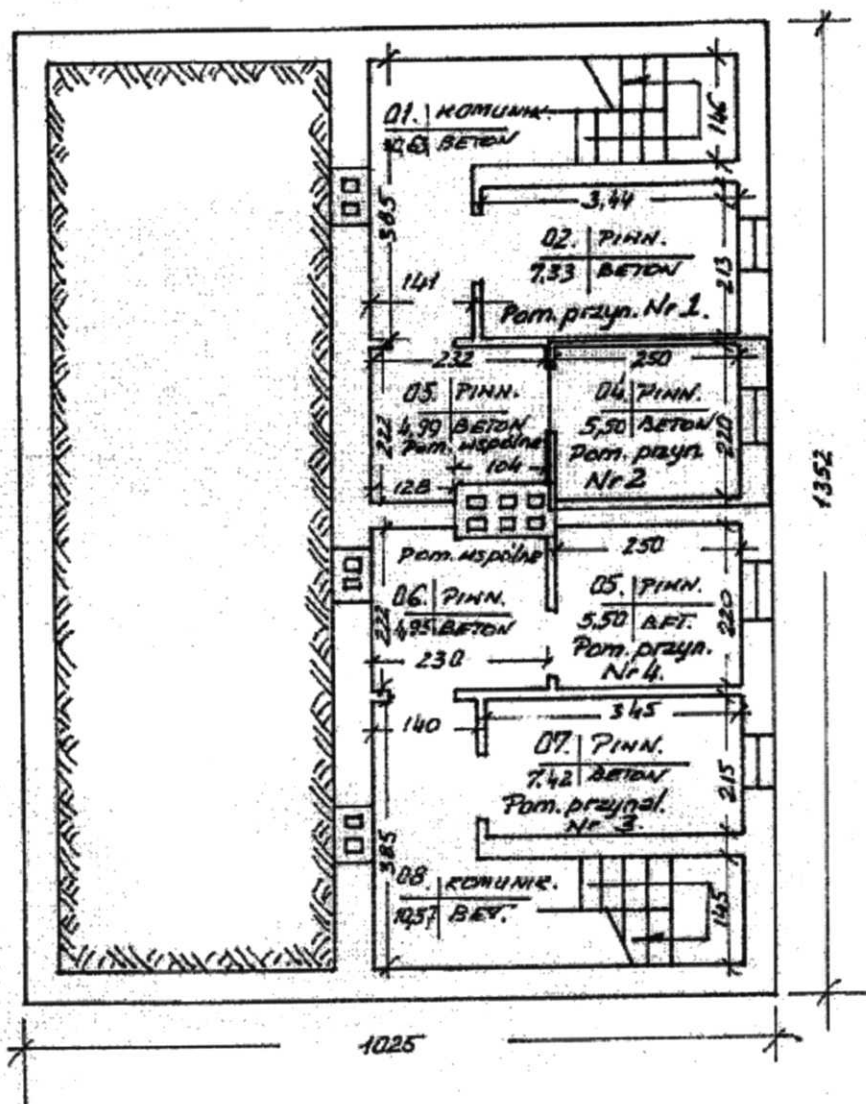
Obwód: Załęż Imbrzyki  
 Gmina: Opinogóra Górna



# KOPIA RZUTU KONDYGNACJI PIWNICY

Zał. nr 6

Obręb: Załuże Imbrzyki  
Gmina: Opinogóra Górna



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Zał. nr 7a



Widok ogólny budynku mieszczącego przedmiotowy lokal



Widok ogólny budynku mieszczącego przedmiotowy lokal



Widok ogólny pomieszczeń wewnątrz lokalu

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Zał. nr 7b



Widok ogólny pomieszczeń wewnątrz lokalu



Widok ogólny pomieszczeń wewnątrz lokalu



Widok ogólny pomieszczeń wewnątrz lokalu