

W Y C E N A  
wartości części domu mieszkalnego  
w Kołaczkwie 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	2.000,-zł	800 zł
2. Wartość działki nr.205/2 2	1.650,-zł	
3. Wartość części domu 2	2.200,-zł	880 zł
4. Wartość działki nr.205/5	870,-zł	
4a. Wartości działki nr 205/17	254,-zł.	
5. Udział części domu 1 i 2 w częściach wspólnych budynku	1/2	

po zastawie  
wzrost 60%RZECZOZNAWCA  
ds wyceny nieruchomościmgr inż. Jerzy Janowski  
upr. zawodowe nr 1  
06-400 Ciechanów  
ul. Widna 47, tel. 27-05

Poprawki wprowadzono kolorami  
czarnym w związku z zmianą  
pomiarów chwały

Cwi 10.12.1996

RZECZOZNAWCA  
ds wyceny nieruchomościmgr inż. Jerzy Janowski  
upr. zawodowe nr 121  
06-400 Ciechanów  
ul. Widna 47, tel. 27-05

**1. Przedmiot i zakres wyceny**

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości domu mieszkalnego dwurodzinnego w Kołaczkowie gm. Opinogóra, oraz działek oznaczonych nr 205/2 i 205/5. <sup>205/17</sup> 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 205/2 i 205/5 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 mieszaniny gliny z cementem. 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 załączonych

protokołach z wizji lokalnej.

#### **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<sup>2</sup> działki 205/2 i 205/5 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<sup>2</sup> cena 1m<sup>2</sup> 1,25zł (1994r)
- dz.355 pow. 800m<sup>2</sup> cena 1m<sup>2</sup> 1,79zł (1995r)
- dz.356 pow. 800m<sup>2</sup> cena 1m<sup>2</sup> 1,77zł (1995r)
- dz.354 pow. 800m<sup>2</sup> cena 1m<sup>2</sup> 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 205/2 i 205/5 w wysokości 2,62zł/m<sup>2</sup>.

5. **Wartość budynku**

Wartość budynku ustalono wg wzoru:

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

- 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.

$$W = 0,36zł/m^2 \times 125,96m^2 \times 12 / (0,1943 - 0,17) = 22.393zł$$

Szacunkowy koszt napraw

1. rozbiórka pokrycia dachu	$123,78m^2 \times 1,42 \times 4,8zł/m^2 \times 0,7$	591zł
2. przemurowanie kominów	$2m^3 \times 458,5zł/m^3 \times 0,7$	642zł
3. pokrycie dachu dachówką	$123,78m^2 \times 1,42 \times 68,3zł/m^2 \times 0,7$	8403zł
4. wym. okien (8szt x 2,25m <sup>2</sup> + 4szt x 0,64m <sup>2</sup> )	$\times 457,2zł/m^2 \times 0,7$	6580zł
<hr/>		
Razem		16216zł

Wartość budynku = (22.393zł - 16.216zł) - 10%\* = 5.559zł  
 po zaokrągleniu **5.600,-zł**

\* - 10% potrącono za jakość materiału z którego wykonano ściany zewnętrzne

**6. Wartość części domu przypadających najemcom**

Część p1n - 1

Część p1d - 1,1

Wartość części położonej od północy

$5600zł/2,1 = 2667zł$

Wartość części położonej od południa

$2667zł \times 1,1 = 2933zł$

**7. Część domu na dz.205/2**

Położona od strony północnej. Najemca

1. wartość podstawowa	2667zł
2. bonifikata <sub>2</sub> na wymianę desek $1/2 \times 33,28m^2 \times 41zł/m^2 \times 0,7$	477zł
3. naprawa tynków $18,13m^2 \times 12,6zł/m^2$	228zł
<hr/>	
Wartość części domu	1962zł

Po zaokrągleniu 2000zł

**8. Wartość dz.205/2 =  $630m^2 \times 2,62zł/m^2 = 1.650zł$**

**9. Część domu na dz.205/5**

Położona od strony południowej. Najemca

1. wartość podstawowa	2933zł
2. bonifikata na wymianę desek	477zł
3. naprawa tynków	228zł
<hr/>	
Wartość części domu	2228zł

Po zaokrągleniu 2200zł

10. **Wartość dz.205/5** =  $333m^2 \times 2,62zł/m^2 = 872zł$  po  
 zaokrągleniu 870zł  
 10a. *Wartość dz. 205/1A =  $97m^2 \times 2,62zł/m^2 = 254zł$ .*
11. **Udział części domu** w częściach wspólnych budynku =  
 $62,98m^2 / 126,96m^2 = 1/2$

**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:

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

Niskie ceny stosowane przez Agencję mogą spowodować trudności w sprzedaży lokali w Kołaczkowie 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**  
ds wyceny nieruchomości

*mgr inż. Jerzy Janowski*  
upr. zawodowa nr 1:1  
00-400 Ciechanów  
ul. Widna 47, tel. 27-05



P R T O K Ó Ł

z przeprowadzonej wizji lokalnej lokalu nr \_\_\_\_ znajdującego się w budynku mieszkalnym nr 89 w Końskich ul. gm. Opłunogóra

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
  - Fundamenty betonowe
  - Ściany z gliny
  - Dach wizjbs drewniany łaszt dachowy
  - Stolarka drewniana
  - Wyposażenie w instalacje elektryczne  
i elementy energooszczędne piłki

1.1. Stan techniczny

dach przeciek, tyki rozwarstwy odpsoda  
instalacji przewodów z uszkodzonym  
zapobieganie i wilgoć

1.2. Budynek wymaga napraw

naprawy pokrycia dachu, napraw  
kominiarski



- funkcjonalność \_\_\_\_\_
- materiały \_\_\_\_\_
- wygląd \_\_\_\_\_

7.4. Położenie lokalu w budynku

- kondygnacja piętro i parter (połowa domu).
- narożne, środkowe \_\_\_\_\_
- kierunek pln.

7.5. Lokal wymaga naprawy

drzwi do wymiany 4 drzwi i 2 małe,  
ogracanie balk. (puc się rozpsell).

8. Inne uwagi

stop drewniany  
podłoga us. łazienki utwierdzone us  
cegielne dachy

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

ale zależy to od ceny.

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

Podpisy 

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

P R T O K Ó Ł

z przeprowadzonej wizji lokalnej lokalu nr \_\_\_\_\_ znajdującego się w budynku mieszkalnym nr 84 w Kotawonie.  
ul. gm. Opingowa (3)

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 lata
- Fundamenty beton
- Ściany gliniane
- Dach może być drewnianym pokrytym dachówką
- Stolarka drewniana
- Wyposażenie w instalacje elektryczne  
i elementy energooszczędne brak

1.1. Stan techniczny

prace, wady, tytuł odpada na 2002 r.  
konstrukcja odpada się

1.2. Budynek wymaga napraw

podłoga dachu, cegła, konstrukcja wymaga  
przebudowania

opis 20,84 u/m-c

1 osoba

- 2. Powierzchnia mieszkalna 62,98 m<sup>2</sup>
- 3. Pow. pomieszczeń przynależnych —
- 4. Powierzchnia zabudowy 1/2 x 123,78 m<sup>2</sup>
- 5. Odległość od

- szkoły podstawowej 11 m
- szkoły średniej 204 m
- sklepu spożywczego 130 m
- kościoła 44 m
- transportu publicznego 200 m
- opieki medycznej 84 m

6. Udogodnienia i uciążliwości

- dojazd do Krakowa żeby do budynka staj.
- hałas brak
- inne —

7. Opis lokalu

7.1. Wykaz pomieszczeń i ich powierzchnia użytkowa

- |               |                      |
|---------------|----------------------|
| - kuchnia     | 12,48 m <sup>2</sup> |
| - pokój I     | 20,80 m <sup>2</sup> |
| - pokój II    | 18,13 m <sup>2</sup> |
| - przedpok.   | 6,40 m <sup>2</sup>  |
| - p. pokoi    | 3,60 m <sup>2</sup>  |
| - przedsionek | 1,57 m <sup>2</sup>  |
- } 62,98 m<sup>2</sup>

7.2. Materiały wykończeniowe

- podłogi w pokojach 2 deski
- kuchni deski
- łazience terakota
- stolarka drewniana
- tynki cem-wap.
- okładziny brak

7.3. Jakość

- funkcjonalność \_\_\_\_\_
- materiały \_\_\_\_\_
- wygląd \_\_\_\_\_

7.4. Położenie lokalu w budynku

- kondygnacja parter i piwnica (północ domu)
- narożne, środkowe \_\_\_\_\_
- kierunek piłd.

7.5. Lokal wymaga naprawy

leża do wymiany Geol. (dla 0,8 x 0,8) 4 x 1,5 x 1,5  
tytuł umiastu do naprawy  
odgrybienie

8. Inne uwagi

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

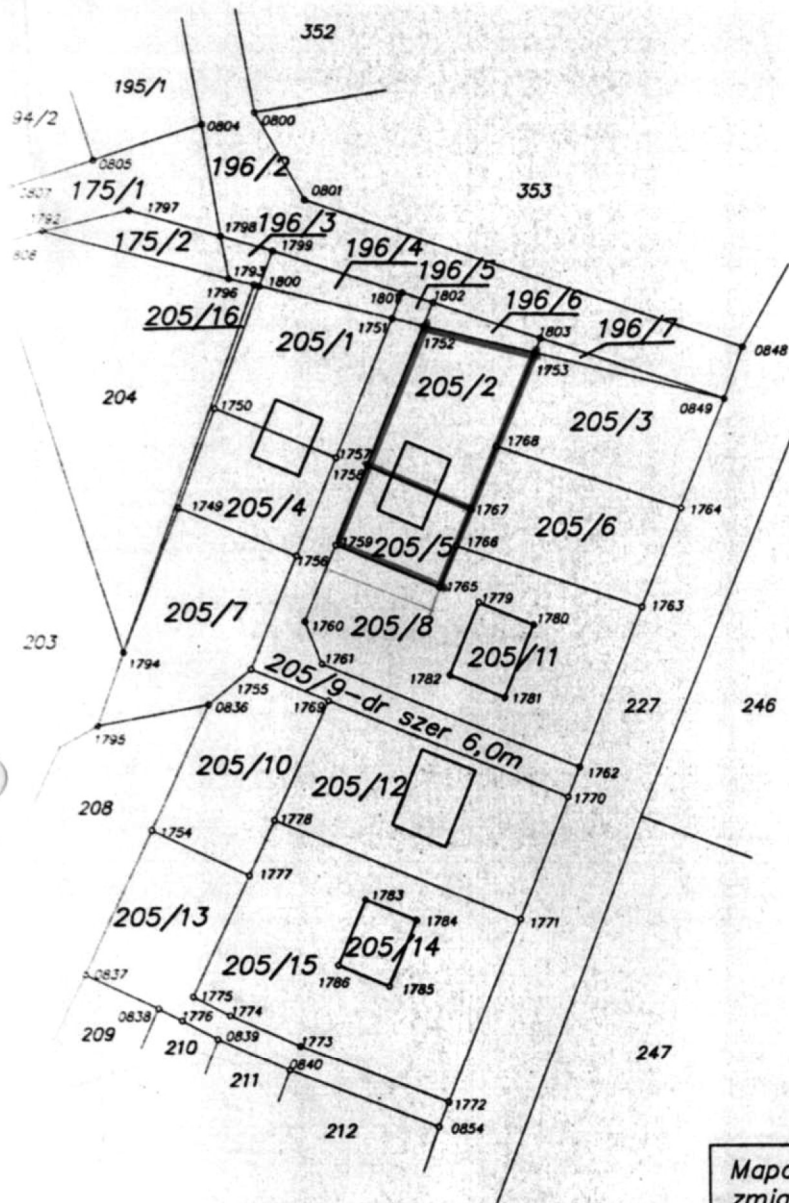
9. Czy jest Pan(i) zainteresowany(a) kupnem lokalu nie

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 <sup>2</sup>	Nr działki	Użytek, klasa	Powierzchnia m <sup>2</sup>
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
			<b>Razem</b>		<b>1 1458</b>
175	dr	0 3268	175/1	dr	0 3064
			175/2	dr	0 0204
			<b>Razem</b>		<b>0 3268</b>
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
			<b>Razem</b>		<b>0 2749</b>
<b>Ogółem</b>		<b>1 7475</b>	<b>Ogółem</b>		<b>1 7475</b>

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. 728-627

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

geodeta uprawniony inż. Andrzej Węgfowski  
PE URG 3242

KOŁACZKOWO  
Opinogóra  
złwa ciechanowska

MAPA SYTUACYJNA  
Podział działek nr

## NR 231 (4485) 3 października 1996

### Podstawowe stopy procentowe

#### NBP (od 17 lipca br.)

Stopa redyskonta weksli	22,00%
Kredyt lombardowy	25,00%
<b>Przeciętna rentowność bonów</b>	
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. Źródło: Reuters

FIBOR - stopa procentowa kredytów oferowanych na rynku międzybankowym we Frankfurcie, ustalenie na godz.11 FFT.

Rz Data