

W Y C E N A

wartości części domu posadowionego  
na działce 38/13 w Opinogórze Dolnej

Najemca:

W Y C E N A

wartości części domu posadowionego  
na działce 38/13 w Opinogórze Dolnej

Najemca:

Wycenę opracował:

Jankowski Jerzy upr. zaw.  
121 nadane przez MGPIB  
biegły z listy Wojewody  
Ciechanowskiego

Ciechanów-kwiecień-1997r.

Z E S T A W I E N I E

wyników wyceny

1. Wartość części domu posadowiona na dz. 38/13	6.600,- zł -330
2. Wartość działki nr 38/13	1.750,- zł 1750
<hr/>	
	2.080

**RZECZOZNAWCA**  
ds wyceny nieruchomości

mgr inż. Jerzy Janowski  
upr. zawodowe nr 121  
06-400 Ciechanów  
ul. Wiana 47, tel. 27-05

### **1. Przedmiot i zakres wyceny**

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości wydzielonej części budynku wielorodzinnego w Opinogórze Dolnej, oraz działki oznaczonej nr 38/13.

### **2. Cel wyceny i jej podstawy prawne**

Celem wyceny jest określenie wartości lokalu mieszkalnego i działki nr 38/13 w celu ich sprzedaży. Podstawę prawną wyceny stanowią:

- ustawa z 29.04.1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. 30/91r z późn. zm.)
- ustawa z 24.06.1994r o własności lokali (Dz.U. 85/94r)
- ustawa z 02.07.1994r o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 105/94r z późn. zm.)
- zarządzenie MGPIB z 01.03.1995r w sprawie szczegółowych zasad określania wartości nieruchomości (MP 13/95r)

### **3. Opis przedmiotu wyceny**

Budynek parterowy, nie podpiwniczony, posadowiony na podwalinie kamiennej. Ściany z cegły. Strop z płyty żelbetowej ocieplony wełną mineralną. Więźba dachowa drewniana, deskowana do czoła. Pokrycie dachu stanowi eternit falisty. Posiada wsólną ścianę szczytową z budynkiem znajdującym się na działce 38/14 Przed 7 laty przeprowadzono w nim kapitalny remont polegający na wymianie stropu, więźby dachowej, pokrycia dachu, posadzek i stolarki. Poddasze może być zaadaptowane na cele mieszkaniowe. Budynek wyposażono tylko w instalację elektryczną. Woda pochodzi z hydrantu znajdującego się na działce 38/14. W lokalu brak jest urządzeń sanitarnych. Mieszkańcy nie mają gdzie usuwać nieczystości płynnych. W pomieszczeniach na parterze widoczne ślady silnego zakażenia grzybem. Ściany do wysokości 1m są zawilgocone.

### **4. Metoda wyceny**

4.1. Lokal mieszkalny wyceniono metodą porównawczą. Do porównań przyjęto dwa lokale położone w Opinogórze, sprzedane w drodze przetargu publicznego.

- lokal w "Agronomówce" sprzedany 24.01.1997r
- lokal w "Domu Nauczyciela" sprzedany 18.03.1997r

Ceny w/w lokali skorygowano o wartość działek, pomieszczeń przynależnych i stopień zużycia. Po powyższej weryfikacji ustalono średnią cenę bazową odniesioną do lokalu w "Domu Nauczyciela". Cena ta posłużyła do określenia ceny podstawowej wycenianego lokalu. Szczegółowy wykaz korekt zawiera tabela "1".

Wartość końcową lokalu wyliczono przy zastosowaniu następujących poprawek:

- |  |       |
|--|-------|
| - zagrzybienie, zawilgocenie               | - 10% |
| - strych do adaptacji na cele mieszkaniowe | + 20% |

#### 4.2. Grunt

Do ustalenia ceny  $1m^2$  działki 38/14 przyjęto cenę  $1m^2$  działki podobnej, przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, położonej w Kołaczkanie, oznaczonej nr 354, sprzedanej w 1996r. Zastosowano korektę ze względu na położenie wskaźnikiem 1,5 oraz ze względu na upływ czasu od transakcji wskaźnikiem inflacji 1,1.

#### 5. **Cena bazowa $1m^2$ powierzchni mieszkalnej**

18.03.1997r na przetargu sprzedano lokal w "Domu Nauczyciela" o powierzchni  $27,41m^2$  wraz z udziałem we współwłasności działki i piwnicą za cenę 10.600zł. Po potrąceniu wartości działki (wg wyceny) wartość w/w wynosi

$$10.600zł - 1.017zł = 9.583zł$$

Wartość tą zmniejszono o wartość pomieszczeń przynależnych po jej skorygowaniu wskaźnikiem odpowiadającym stosunkowi ceny uzyskanej ze sprzedaży i ceny wg wyceny

$$9.583zł / 5406zł \times 380^*zł = 674zł$$

\* - wartość piwnicy wg wyceny

$$\text{Cena } 1\text{m}^2 \text{ lokalu} = (9.583\text{zł} - 674\text{zł}) / 27,41\text{m}^2 = 325\text{zł}$$

24.01.1997r na przetargu sprzedano lokal w "Agronomówce" (podobnie wyposażony jak lokale w "Domu Nauczyciela") o powierzchni  $83,10\text{m}^2$  wraz z udziałem we współwłasności działki i pomieszczeniami przynależnymi za cenę 30.200zł. Po potrąceniu wartości działki (wg wyceny) wartość w/w lokalu wynosi

$$30.200\text{zł} - 5.288\text{zł} = 24.912\text{zł}$$

Wartość pomieszczeń przynależnych przyjęto na poziomie 18,53% wartości lokalu (Bistyp-marzec-1997) po uwzględnieniu stopnia podpiwniczenia (0,3). Wartość pomieszczeń przynależnych wynosi:

$$24.912\text{zł} \times 18,53\% \times 0,3 = 1.385\text{zł}$$

$$\text{Cena } 1\text{m}^2 \text{ powierzchni mieszkalnej} = (24.912\text{zł} - 1.385\text{zł}) / 83,10\text{m}^2 = 283\text{zł}$$

Powyższą wartość odniesiono do lokali w "Domu Nauczyciela" poprzez jej korektę o różnicę stopnia zużycia.

Dom Nauczyciela użytkowany jest 18 lat (zużycie wg tablic 8%), a "Agronomówka" 36 lat (zużycie wg tablic 19%). W obu przypadkach założono jednakowy okres trwałości wynoszący 125 lat.

Cena lokalu w Agronomówce odniesiona do lokalu w Domu Nauczyciela =

$$283\text{zł} + 11\% = 314\text{zł}$$

Cena bazowa służąca do ustalenia ceny podstawowej lokali w Opinogórze Dolnej wynosi:

$$(314\text{zł} + 325\text{zł}) / 2 = 320\text{zł}$$

## 6. Wartość lokalu

Najemca:

Powierzchnia mieszkalna 53,82m<sup>2</sup>

Wartość podstawowa lokalu = 53,82m<sup>2</sup> x 112zł/m<sup>2</sup> = 6.028zł

dopłaty i bonifikaty

- |                                |      |
|--------------------------------|------|
| 1. możliwość adaptacji strychu | +20% |
| 2. zawilgocenie, zagrzybienie  | -10% |

---

Razem +10%

Wartość lokalu skorygowana = 6.028zł + 10% = 6.631zł

Po zaokrągleniu do pełnych 100zł 6.600zł

**7. Wartość działki 38/13**

Wartość działki nr. 38/13 ustalono zgodnie z zasadami zawartymi w punkcie 4.2. Wynosi ona:

$$2,62^a \text{zł/m}^2 \times 404\text{m}^2 \times 1,5^b \times 1,1^c = 1.746\text{zł}$$

a - cena 1m<sup>2</sup> dz.354 w Kołaczku uzyskana w przetargu

b - wskaźnik korekty ze względu na położenie

c - wskaźnik korekty ze względu na upływ czasu

Po zaokrągleniu 1.750zł

**8. Wycenę sporządzono wg stanu na kwiecień 1997r**

Ciechanów 17.04.1997r

**RZECZOZNAWCA**  
ds wyceny nieruchomości

mgr inż. Jerzy Janowski  
upr. zawodowe nr 11  
06-400 Ciechanów  
ul. Wiedeńska 41, tel. 27-05

Tabela "1"

Lp	Cechy porównaw.	Opinogóra D.(2)	Dom Nauczyciela	P
1	cena 1m <sup>2</sup> skoryg		320zł	0
2	data transakcji		I kw 1997r	0
3	okres eksploat.	śc.60l poz.7 l	18 lat	- 7
5	położenie	1km od Opinog.	Opinogóra	- 5
5	wyposażenie			
a	wod-kan	brak	jest	-10
b	ogrzewanie	brak	c.o.	-10
c	energia el.	jest	jest	0
d	podłogi	deski p+k	parkiet p PCW k	- 8
6	funkcjonalność			
a	urz. sanitarne	brak	są	-20
b	amfil. poł. izb	tak	nie	- 5
7	Suma poprawek	x	x	-65
8	Cena skoryg.	x	112zł/m <sup>2</sup>	x
9	Cena podst.	112zł/m <sup>2</sup>	x	x

Uwagi:

1. Poprawka na okres eksploatacji odpowiada różnicy w stopniu zużycia wg "Sposobów ustalania zużycia technicznego...." H. Hajdasza
2. Poprawki ze względu na brak instalacji przyjęto wg wartości wykonania robót (Bistyp-marzec-97) po zaokrągleniu w górę z powodu uciążliwości wynikających z ich braku
3. Przy ocenie funkcjonalności brano pod uwagę brak możliwości usuwania nieczystości płynnych



P R O T O K Ó Ł

z przeprowadzonej wizji lokalu nr \_\_\_\_\_ znajdującego się w  
budynku mieszkalnym nr \_\_\_\_\_ w Opinoson Dółnej

Najemca

Biegły w obecności \_\_\_\_\_ dokonał w dniu \_\_\_\_\_  
ogłędzin 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 na data 30/12
  - rodzaj samodzielny
  - wiek nowy (przed wojny) remont w 1980
  - położenie 1 km od Opinoson
  - konstrukcja cęga, st. żelbet, dach łamy skrzyni
  - wyposażenie w instalacje energia elektryczna
  - stan techniczny dobry (brak izolacji
  - powierzchnia mieszkalna piwnicy (gociny)
  - pow. pom. przynależnych \_\_\_\_\_
2. Udogodnienia i uciążliwości
  - dojazd dogodny
  - parking \_\_\_\_\_
  - zieleni \_\_\_\_\_
  - garaż \_\_\_\_\_
  - hałas brak
  - inne brak możliwości usuwania nieczyst. płynnych
3. Opis lokalu
  - powierzchnia mieszkalna 53,82 m<sup>2</sup>
  - wykaz pomieszczeń
    - połaj 23,77 m<sup>2</sup>
    - kuchnia 25,90 m<sup>2</sup>
    - komora 4,20 m<sup>2</sup>
  - piwnica \_\_\_\_\_

- balkon
- loggia
- garaż

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

4. Materiały wykończeniowe

- podłogi w pokojach  
kuchni  
łazience
- stolarka
- okładziny

drewniana laminowana u 1990u  
drewniana laminowana u 1990u  
\_\_\_\_\_  
drewniana laminowana  
\_\_\_\_\_

5. Wyposażenie

- ogrzewanie
- ciepła woda i zimna

biała  
biała

6. Położenie lokalu

- kondygnacja
- narożne, środkowe
- kierunek
- podwórze, ulica

parter  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

7. Lokal wymaga naprawy

Szczegółowo do wyschła tu  
zapieczona. Wystrzęż  
zapieczona gładka.  
Podłogi przy ścianach  
zapieczona gładka.  
Tynki niebierne, muszą się  
1. Urządzić sandały biały  
2. Kanałizacja biały  
3. Lokal mieszkalny  
4. Strzech do adaptacji  
5. Woda z hydrantów na  
ogrodowej chacie.

8. Inne uwagi

PODPISY

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

nr p. organu wydającego

**OPIS I MAPA**

jednostki rejestrowej **4**  
**GMINA OPINOGÓRA GÓRNA**  
 imię i nazwisko (nazwa) władającego właściciela  
 Nr księgi Wieczystej **22 651**  
 Imiona Rodziców

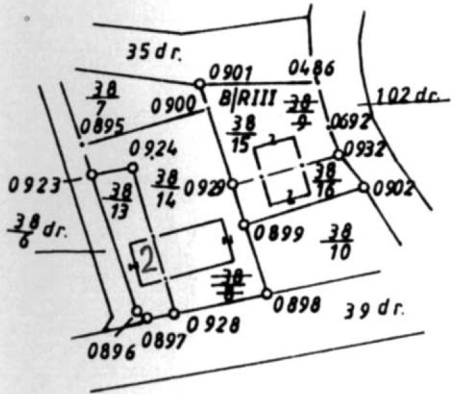
**Wykaz powierzchni projektowanych działek**

Obręb	Numer		Bazsze określenie położenia	Rodzaj użytków	klasa	Powierzchnia					
	mapy	działki				użytków			ogółem na działki		
						ha	a	m <sup>2</sup>	ha	a	m <sup>2</sup>
OPINOGÓRA DOLNA		38/13		B/R	IIIb	0	04	04	0	04	04
		38/14		B/R	IIIb	0	13	57	0	13	57
		38/15		B/R	IIIb	0	07	15	0	07	15
		38/16		B/R	IIIb	0	03	72	0	03	72
				Razem:		0	28	48	0	28	48

Słownie: **Dwadzieścia osiem arów czterdzieści osiem metrów kwadratowych**

Mapa z projektowanym planem podziału dz. 38/8 i 38/9

Skala 1 : 2000



Podziału dz. 38/8 i 38/9 na gruncie dokonat oraz mapę niniejszą sporzadzil na podstawie operatu mapy zasadniczej i własnego pomiaru uzupełniajacego z marca 1997r. geodeta upr mgr inż. U. Sobczynska

024-019-5/96 2.04.1997.  
 2.04.1997.

Ciechanów dnia 27 03 1997. r.

za mapę przedstawia, przecięt granic działki  
 lek według stanu z roku 199.....

(pieczęć okrągła)

(podpis)