

W Y C E N A

wartości lokali w połowie domu posadowionym
na działce 38/15 w Opinogórze Dolnej

Najemcy:

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 lokalu nr 1	1.700,-zł	85
2. Udział lokatora we współwłasności działki i częściach wspólnych budynku		1/2
3. Wartość udziału w działce nr 38/15	1.468,-zł	1468
<hr/>		1553
1. Wartość lokalu nr 2	1.700,-zł	85
2. Udział lokatora we współwłasności działki i częściach wspólnych budynku		1/2
3. Wartość udziału w działce nr 38/15	1.468,-zł	
<hr/>		

RZECZOZNAWCA
ds wyceny nieruchomości

mgr inż. Jerzy Janowski
upr. zawodowe nr 11
06-400 Cielichów
ul. Widna 47, tel. 27-05

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości lokali mieszkalnych w wydzielonej części budynku wielorodzinnego w Opinogórze Dolnej, oraz działki oznaczonej nr 38/15.

2. Cel wyceny i jej podstawy prawne

Celem wyceny jest określenie wartości lokali mieszkalnych, których najemcami są oraz działki nr 38/15 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 grubości 2c z cegły. Strop z belek drewnianych jednostronnie deskowanych od góry. Więźba dachowa drewniana. Pokrycie dachu stanowi dachówka ceramiczna. Budynek wyposażono tylko w instalację elektryczną. Woda pochodzi z hydrantu znajdującego się na zewnątrz budynku. W lokalach brak jest urządzeń sanitarnych. Mieszkańcy nie mają gdzie usuwać nieczystości płynnych. Wiek budynku nieznany, zbudowano go przed II wojną. Stan techniczny zły. Zaprawa między cegłami łatwo daje się wykruszyć palcem. Występują ugięcia dachu na powierzchni ok. 20%. Miejscowo brakuje dachówek. Podłogi drewniane zniszczone całkowicie. Powyższe świadczy o stopniu zużycia budynku w granicach 60%. Kwalifikuje się on do kapitalnego remontu polegającego na całkowitej wymianie podłóg, stropu, więźby dachowej i pokrycia dachu.

4. Metoda wyceny

4.1. Budynek mieszkalny

W związku ze znacznym stopniem zużycia budynku i koniecznością przeprowadzenia kapitalnego remontu wycenę wykonano metodą likwidacyjną. Przyjęto, że wartość budynku stanowi równowartość cegieł uzyskanych z rozbiórki. Założono, że odzysk cegieł odpowiada nie zużytej części budynku tj 40%, a uzysk pozostałych materiałów (dachówka, drewno z podłóg, stropu i więźby) pokryje koszty rozbiórki. Tak ustaloną wartość budynku odniesiono następnie do $1m^2$ powierzchni mieszkalnej i w oparciu o uzyskaną cenę wyliczono wartość poszczególnych lokali.

4.2. Grunt

Do ustalenia ceny $1m^2$ działki 38/14 przyjęto cenę $1m^2$ działki podobnej, przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, położonej w Kołaczkowie, 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. Z uwagi na wspólne korzystanie z działki przez mieszkańców posadowionego na niej budynku, wartość jej obniżono o 5%.

5. Wartość budynku

Dane techniczne:

1. długość	16,10m
2. szerokość	10,45m
3. wysokość w zrębie	3,00m
4. szerokość pomieszczeń mieszkalnych	8,76m
5. długość pomieszczeń mieszkalnych	13,53m
6. grubość ścian zewnętrznych i wewnętrznych	2c

Objętość ścian

1. $16,10m \times 3,00m \times 0,50m \times 3$ + $72,45m^3$

2.	8,76m x 2,50m x 0,50m x 5	+ 54,75m ³
3.	10,45m x 10,45m x 0,25m	+ 27,30m ³
4*	(2,25m ² x 4 + 2m ² x 16) x 0,50m	- 20,50m ³
<hr/>		
	Razem	+134,00m ³

* - potrącenie na otwory

Ilość cegieł przy założeniu, że zaprawa stanowi 20% muru, a odzysk 40%.

$$\text{Ilość cegieł} = (134\text{m}^3 - 20\%) \times 0,40 / 0,0018 \text{ m}^3/\text{szt} = 23.822\text{szt}$$

* - objętość 1 cegły

Cena jednostkowa cegły 0,29zł/szt (załącznik)

$$\text{Wartość budynku} = 23.822\text{szt} \times 0,29\text{zł/szt} = 6.908\text{zł}$$

Wartość 1m² powierzchni mieszkalnej

Powierzchnia mieszkalna wszystkich lokali

1.	29,52m ²
2.	29,14m ²
3.	58,30m ²
<hr/>	
Razem	116,94m ²

$$\text{Wartość 1m}^2 \text{ pow. mieszkalnej} = 6.908\text{zł} / 116,94\text{m}^2 = 59,07\text{zł/m}^2$$

$$\text{Po zaokrągleniu} \quad 59\text{zł/m}^2$$

6. Wartość lokalu nr1

Najemca:

$$\text{Powierzchnia mieszkalna} \quad 29,52\text{m}^2$$

$$\text{Wartość lokalu} = 29,52\text{m}^2 \times 59\text{zł/m}^2 = 1.742\text{zł}$$

$$\text{Po zaokrągleniu do pełnych 100zł} \quad 1.700$$

7. Wartość lokalu nr 2

Najemca:

Powierzchnia mieszkalna 29,14m²Wartość lokalu = 29,14m² x 59zł/m² = 1.719zł

Pozaokrągleniu 1.700zł

8. Udział lokatorów we współwłasności dz.38/15 i Częściach wspólnych połowy budynku

$$29,52m^2/58,66m^2 = 1/2$$

$$29,14m^2/58,66m^2 = 1/2$$

9. Wartość działki 38/15

Wartość działki nr. 38/15 ustalono zgodnie z zasadami zawartymi w punkcie 4.2. Wynosi ona:

$$2,62^a \text{zł/m}^2 \times 715m^2 \times 1,5^b \times 1,1^c - 5\% = 2.936zł$$

a - cena 1m² dz.354 w Kołaczkowie uzyskana w przetargu

b - wskaźnik korekty ze względu na położenie

c - wskaźnik korekty ze względu na upływ czasu

10 Udział lokatorów we współwłasności dz.38/15

$$1/2 \times 2.936zł = 1.468zł$$

$$1/2 \times 2.936zł = 1.468zł$$

11. Wycenę sporządzono wg stanu na kwiecień 1997r

Ciechanów 18.04.1997r

RZECZOZNAWCA
ds wyceny nieruchomości:mgr inż. Jerzy Jantowski
upr. zawodowe nr 1.1
06-400 Ciechanów
ul. Wilna 47, tel. 27-05

GEODEZJA UPRAWNIIONY
1997
Uprawniony geodeta
U.Sobczyńska

Województwo ciechanowskie

Jednostka ewidencyjna OPINOGÓRA GÓRNA
(miasto gmina)

Obszar OPINOGÓRA DOLNA

ni p. organu wydającego

(nazwa ter. - numer)

OPIS I MAPA

Nr jednostki rejestrowej 4

Nr Księgi Wieczystej 22 651

GINA OPINOGÓRA GÓRNA

imię i nazwisko (nazwa) władającego właściciela

imię rodziców

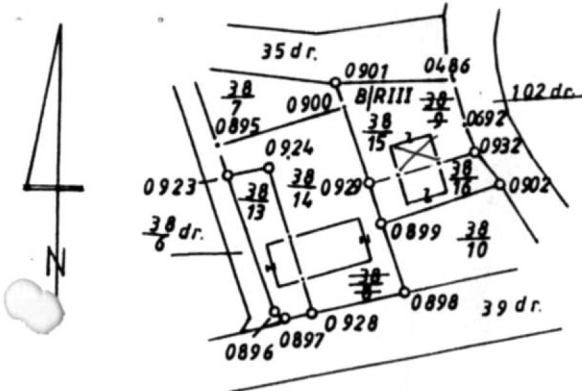
Wykaz powierzchni projektowanych działek

Obszar	Numer		Bliższe określenie położenia	Rodzaj użytków	klasa	Powierzchnia			ogół. na działki		
	mapy	działki				użytków			ogół. na działki		
						ha	a	m ²	ha	a	m ²
<u>OPINOGÓRA DOLNA</u>		<u>38/13</u>		<u>B/R</u>	<u>IIIb</u>	<u>0</u>	<u>04</u>	<u>04</u>	<u>0</u>	<u>04</u>	<u>04</u>
		<u>38/14</u>		<u>B/R</u>	<u>IIb</u>	<u>0</u>	<u>13</u>	<u>57</u>	<u>0</u>	<u>13</u>	<u>57</u>
		<u>38/15</u>		<u>B/R</u>	<u>IIIb</u>	<u>0</u>	<u>07</u>	<u>15</u>	<u>0</u>	<u>07</u>	<u>15</u>
		<u>38/16</u>		<u>B/R</u>	<u>IIIb</u>	<u>0</u>	<u>03</u>	<u>72</u>	<u>0</u>	<u>03</u>	<u>72</u>
				<u>Razem:</u>		<u>0</u>	<u>28</u>	<u>48</u>	<u>0</u>	<u>28</u>	<u>48</u>

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.Sobczyńska

024-019-5/96

2.04.1997

2.04.1997.

Ciechanów

dnia 27 03 1997. r.

Niniejsza mapa przedstawia przebieg granic działki

- działek według stanu z roku 199.....

(pieczęć okrągła)

(podpis)

MATERIAŁY BUDOWLANE

Rzeczpospolita 2 15.04. 97.

(w zł)

Giełda	Cement 350 t	Wapno t	Cegła pełna szt.	Cegła dziur. szt.	Papa izol. m ²	Tarcica liśc. m ³	Sklejka igl. m ³	Pustaki Max szt.
Zachodniopom.	130	-	-	-	-	-	-	-
Surowcowa	102-117n		0,29-0,30	0,28				
Prefamet								
— Zremb	140-145	130	0,29	0,28	-	-	-	- 1,5-2,14

n — cena netto

Giełdy oferują również inne materiały budowlane. Prefamet-Zremb w Gliwicach: cegła kratówka — 0,55 zł za sztukę, bloki z betonu komórkowego — od 0,78 do 4,8 zł sztuka, płytki elewacyjne — 24,0 zł za mkw., płytki lastrico — 19,0 zł mkw., naturalny granit — 250,0 zł mkw., płyty Onduline — 24,0 zł sztuka, dachówki Bardoline — 24,0 zł mkw., kostka brukowa — 18,0 zł mkw., panele ściennie 19,0 zł za mkw., płytki ażurowe — 5,0 do 5,5 zł, płyty kolorowe trapezowe na pokrycia dachowe — 31,0 do 56,0 zł, taśmy uszczelniające Ekobit — 5,0 zł za mb, tkanina paroizolacyjna pod dachówkę Ondutis — 5,0 zł za mkw., izolacja poziomo-pionowa fundamentów — 8,0 zł mkw., kubły, wiadra budowlane — 20,0 do 40,0 zł. Pomorska Giełda Towarowa (biuro maklerskie Izopol, ceny bez VAT, loco producent), płyty lamelowe, 5,5 cm — 7,2 zł sztuka, termolan — 2,25 do 4,2 zł sztuka, eternit szary — 6,95 zł za płytę, eternit czerwony — 10,4 zł za płytę, wełna mineralna, płyty półtwarde 80, od 5 do 10 cm — 3,4 do 6,4 zł, cegły licowe — 0,9 zł plus VAT. Polska Giełda Surowcowa w Katowicach: cement 450 bez dodatków luzem — 122,0 zł plus VAT, cement hutniczy 250 workowany — 114,0 zł t plus VAT, luzem — 91,0 zł t plus VAT, tarcica sosnowa — 120 USD za m sześć loco granica wschodnia kopalniaki — 111 do 156 zł za m sześć, cegła kratówka — 0,28 zł sztuka, pustaki K-3 — 0,95 zł sztuka, pustaki Ackermana 150-180 — 0,75 do 0,79 zł sztuka, pustaki trocinobetonowe — 1,72 do 3,53 zł sztuka, belki stropowe — 20 do 56 zł sztuka. Giełda Zachodniopomorska w Szczecinie: cement portland 450 — 42 USD t, dąb okrągłaki — 885,0 m sześć. Wyroby hutnicze: Polska Giełda Surowcowa: blacha ocynkowana 0,5 mm — 1,99 zł kg, blachy 0,5 do 140 mm — 1,15 do 3,05 zł kg, blachy zimnowalcowane 1,0 do 1,5 mm — 1,35 zł kg, blachy „łezka”, 6 do 8 mm — 1,25 zł kg, blachy jakościowe, 1,0 do 12,0 mm — 3,0 do 22,0 zł kg, walcówka — 0,99 zł kg, prety gładkie — 1,0 do 9,0 zł m, prety żebrowane, 12 fi — 9,5 zł m, prety okrągłe, 35 do 80 fi — 1,1 zł m, prety jakościowe, okrągłe, kute, ciągnięte — 5,0 do 12,0 zł mb, rury ocynkowane — 3,5 do 6,0 zł, rury czarne — 1,8 do 22,0 zł m, rury bez szwu — 2,0 do 4,0 zł m, ceowniki — 0,96 do 1,12 zł kg, dwuteowniki — 0,99 do 1,12 zł kg, stal kątowna — 1,2 do 1,35 zł kg. Giełda Zachodniopomorska w Szczecinie: rury czarne — 1,9 do 16,0 zł za metr, prety stalowe — 1,2 do 11,0 zł za metr.

31

P R O T O K Ó Ł

z przeprowadzonej wizji lokalu nr _____ znajdującego się w
budynku mieszkalnym nr _____ w _____ ul _____

Najemca

Biegły w obecności _____ dokonał w dniu 12.04.97
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 działce 38/15*
 - rodzaj *uchron w potłoku domu*
 - wiek *nowy (sprzed wojny)*
 - położenie *1 km od Opoczyna*
 - konstrukcja *podu kam. szkielet z cegły strop drewn. dach dach*
 - wyposażenie w instalacje *energia elektryczna*
 - stan techniczny *ty*
 - powierzchnia mieszkalna _____
 - pow. pom. przynależnych _____

2. Udogodnienia i uciążliwości
 - dojazd *dogodny*
 - parking _____
 - zielen _____
 - garaż _____
 - hałas _____
 - inne *brak możliwości usłowania remont. piły*

3. Opis lokalu
 - powierzchnia mieszkalna *29,52*
 - wykaz pomieszczeń
 - połaj 22,95*
 - komora 3,07*
 - komora 4,00 m²*
 - piwnica _____

- balkon _____
- loggia _____
- garaż _____
- 4. Materiały wykończeniowe
 - podłogi w pokojach _____
 - kuchni _____
 - łazience _____
 - stolarka _____
 - okładziny *ściany otynkowane.* _____
- 5. Wyposażenie
 - ogrzewanie *od kuchni węglowej* _____
 - ciepła woda *i zimna* *brak.* _____
- 6. Położenie lokalu
 - kondygnacja *parter.* _____
 - narożne, środkowe _____
 - kierunek _____
 - podwórze, ulica _____
- 7. Lokal ~~wymaga~~ naprawy
 - Naprawy wykończeń* _____
 - tytułu i posiadanie.* _____
 - _____
 - _____

8. Inne uwagi
- 1) *Układanie sanitarnych kłach*
 - 2) *Kanalizacji brak.*
 - 3) *Na ścianach widoczne*
ślady zagniebnienia.

P R O T O K Ó Ł

z przeprowadzonej wizji lokalu nr _____ znajdującego się w
budynku mieszkalnym nr _____ w _____ ul _____

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 działce 38/15.*
 - rodzaj *udział w połowie domu.*
 - wiek *warunkowy (przed wojny)*
 - położenie *blisko od Opiszewo*
 - konstrukcja *podw. kam, sc. żagły, strop drewn. pacz kn. dacholp*
 - wyposażenie w instalacje *energii elektrycznej*
 - stan techniczny *ry*
 - powierzchnia mieszkalna _____
 - pow. pom. przynależnych _____

2. Udogodnienia i uciążliwości
 - dojazd *dogodny*
 - parking _____
 - zielen _____
 - garaż _____
 - hałas *biale*
 - inne *brak możliwości usuwania miejscostojącego*

3. Opis lokalu
 - powierzchnia mieszkalna *29,14 m²*
 - wykaz pomieszczeń
 - podłoj 22,04*
 - komora 3,20*
 - łazienka 3,90*
 - piwnica _____

- balkon _____
- loggia _____
- garaż _____
- 4. Materiały wykończeniowe
 - podłogi w pokojach _____
 - kuchni _____
 - łazience _____
 - stolarka _____
 - okładziny *szary i sufity otynkowane, tytułi odpyca.* _____
- 5. Wyposażenie
 - ogrzewanie *nie posiada wykończony* _____
 - ciepła woda zimna *brak* _____
 - brak* _____
- 6. Położenie lokalu
 - kondygnacja _____
 - narożne, środkowe _____
 - kierunek _____
 - podwórze, ulica _____
- 7. Lokal wymaga naprawy _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- 8. Inne uwagi
 - wymagana sanitarna i brak* _____
 - kanalizacji i ciepła* _____
 - _____
 - _____

PODPISY

1. _____

2. _____