

W Y C E N A

wartości części domu posadowionego  
na działce 38/16 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. 38/16	3.400,-z	170
2. Wartość działki nr 38/16	1.600,-z	<u>1600</u>
<hr/>		1770

**RZECZOZNAWCA**  
ds wyceny nieruchomości  
mgr inż. Jęży Jankowski  
upr. zawodowe nr 121  
00-400 Czechanów  
ul. Widna 7, tel. 27-05

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

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości wydzielonej części budynku wielorodzinnego w Opinogórze Dolnej, oraz działki oznaczonej nr 38/16.

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

Celem wyceny jest określenie wartości lokalu mieszkalnego, którego najemcą jest i działki nr 38/16 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 lokalu brak jest urządzeń sanitarnych. Mieszkańcy nie mają gdzie usuwać nieczystości płynnych. Wiek budynku nieznan, zbudowano go przed II wojną. Stan techniczny zły. Zaprawa między cegłami łatwo daje się wykruszyć palcem. Występują ugięcia dachu na powierzchni ok. 20%. Miescowo 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.

#### 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. $8,76m \times 2,50m \times 0,50m \times 5$	+ $54,75m^3$
3. $10,45m \times 10,45m \times 0,25m$	+ $27,30m^3$

$$\begin{array}{r} 4^* (2,25\text{m}^2 \times 4 + 2\text{m}^2 \times 16) \times 0,50\text{m} \\ \hline \text{Razem} \end{array} \quad \begin{array}{r} - 20,50\text{m}^3 \\ +134,00\text{m}^3 \end{array}$$

\* - 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 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej

Powierzchnia mieszkalna wszystkich lokali

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

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

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

#### 6. Wartość lokalu

Najemca:

$$\text{Powierzchnia mieszkalna} \quad 58,30\text{m}^2$$

$$\text{Wartość lokalu} = 58,30\text{m}^2 \times 59\text{zł/m}^2 = 3.440\text{zł}$$

$$\text{Po zaokrągleniu do pełnych 100zł} \quad 3.400\text{zł}$$

#### 7. Wartość działki 38/16

Wartość działki nr. 38/16 ustalono zgodnie z zasadami zawartymi w punkcie 4.2. Wynosi ona:

$$2,62^a \text{ zł/m}^2 \times 372\text{m}^2 \times 1,5^b \times 1,1^c = 1.608\text{zł}$$

a - cena  $1\text{m}^2$  dz.354 w Kołaczku uzyskana w przetargu

b - wskaźnik korekty ze względu na położenie

c - wskaźnik korekty ze względu na upływ czasu

Po zaokrągleniu

1.600zł

8. Wycenę sporządzono wg stanu na kwiecień 1997r

Ciechanów 17.04.1997r

RZECZOZNAWCA  
ds wyceny nieruchomości

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



14

P R O T O K Ó Ł

z przeprowadzonej wizji lokalu nr \_\_\_\_\_ znajdującego się w  
budynku mieszka \_\_\_\_\_ ul \_\_\_\_\_

Najemca.

Biegły w obecności \_\_\_\_\_ dokonał w dniu 12.05 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 chłopa 20/16.
  - rodzaj potas domu.
  - wiek nowy (przed wojną).
  - położenie 1 km od Opoczyna
  - konstrukcja pod. kam., ściany cegły, strop doci, dach kładki dachy
  - wyposażenie w instalacje energ. elektryczn.
  - stan techniczny stry.
  - powierzchnia mieszkalna \_\_\_\_\_
  - pow. pom. przynależnych \_\_\_\_\_
2. Udogodnienia i uciążliwości
  - dojazd dogodny
  - parking \_\_\_\_\_
  - zieleń \_\_\_\_\_
  - garaż \_\_\_\_\_
  - hałas brak
  - inne brak możliwości usunięcia przynależ.
3. Opis lokalu
  - powierzchnia mieszkalna 58,30 m<sup>2</sup>.
  - wykaz pomieszczeń
    - połaj 22,03 m<sup>2</sup>
    - połaj 27,97.
    - łazienka 3,13 m<sup>2</sup>
    - komoda 17,40 m<sup>2</sup>
    - piwnica komoda 13,77 m<sup>2</sup>.

- balkon
- loggia
- garaż

---



---



---

4. Materiały wykończeniowe

- podłogi w pokojach
- kuchni
- łazience

*drewniane*

---

*drewniane*

---

- stolarka
- okładziny

*okładzina drewnianą 70/2000mm*

---

*gipsowy otynkowany*

---

5. Wyposażenie

- ogrzewanie
- ciepła woda ; zimnej

*brak*

---

*brak*

---

6. Położenie lokalu

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

*parter*

---



---



---

7. Lokal wymaga naprawy

*Sufit belki drewniane  
+ deski + polepa gipsowa  
wyskpyja ślady rognębienia*

---



---

8. Inne uwagi

- 1) *Utydaci sanitarnych biał*
  - 2) *Kanalizacji biał*
  - 3) *Podłogi miszowane cementowa*
  - 4) *Tyn*
- 

P O D P I S Y

1.





**MATERIAŁY BUDOWLANE**

*Rzeczpospolita 2 15.09. 97.*

(w zł)

Giełda	Cement 350 t	Wapno t	Cegła pełna szt.	Cegła dziur. szt.	Papa izol. m <sup>2</sup>	Tarcica liśc. m <sup>3</sup>	Sklejka igl. m <sup>3</sup>	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, ciągnione — 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.

GEODETA UPRAWNIONY  
Sobczyńska  
10

Województwo ciechanowskie

Jednostka ewidencyjna OPINOGÓRA GÓRNA  
(miasto gmina)

Obszar OPINOGÓRA DOLNA  
(nazwa terenu)

imię i nazwisko (nazwa) wydającego

OPIS I MAPA

Nr jednostki rejestrowej 4

Nr Księgi Wiczystej 22651

GINA OPINOGÓRA GÓRNA

imię i nazwisko (nazwa) władającego właściciela

Imiona Rodziców

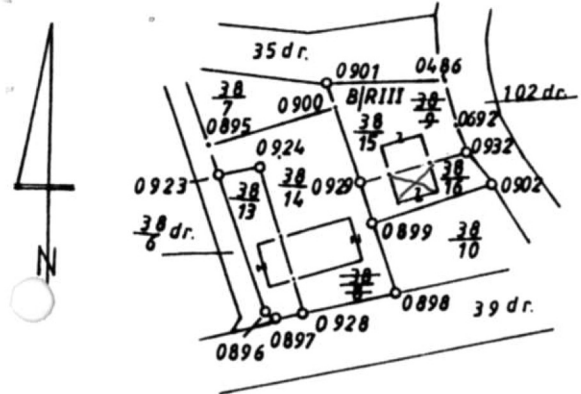
Wykaz powierzchni projektowanych działek

Obszar	Numer		Bazsze określenie położenia	Rodzaj użytków	klasa	Powierzchnia					
	mapy	działki				użytków			ogólna 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 sporządził na podstawie operatu mapy zasadniczej i własnego pomiaru uzupełniającego 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, przecięt granic działki - działek według stanu z roku 199.....

(pieczęć okrągła)

(podpis)