

W Y C E N A
wartości domu mieszkalnego
w Pałukach 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 domu	3.400,-	2.720,-	po zastosowaniu korekty 20%
2. Wartość działki nr.91/2	1.800,-	1.800,-	
		<u>4.520</u>	

RZECZOZNAWCA
 ds wyceny nieruchomości
 mgr inż. Jerzy Janowski
 ul. Zawodowe nr 121
 06-400 Olsztynów
 ul. Widna 47, tel. 27-05

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości domu mieszkalnego jednorodzinnego w Pałukach gm. Opinogóra, oraz działki oznaczonej nr 91/2 o pow. 1645m². Zakresem wyceny objęto ustalenie wartości budynku, szacunkowego kosztu jego remontu, a także wartość gruntu na którym dom jest posadowiony.

2. Cel wyceny i jej podstawy prawne

Celem wyceny jest określenie wartości domu i wydzielonej działki 91/2 w celu ich sprzedaży najemcy. 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, posadowiony na fundamentach z betonu żwirowego. Ściany zewnętrzne szkieletowe wypełnione trzcina oblicowane obustronnie tynkiem cem-wap. Stropodach drewniany, pokryty papą. Wyposażony w instalację elektryczną. Ogrzewanie piecowe. Instalacje sanitarne najemca wykonał we własnym zakresie.

Wiek budynku 25 lat. Stan techniczny średni. Dach przecieka w czasie opadów.

W budynku znajdują się 2 pokoje, kuchnia, ppokój, łazienka i wiatrołap o łącznej powierzchni 57,17m². Tynk na sufitach w kuchni, wiatrołapie i pokoju odpada. Część stolarki kwalifikuje się do wymiany.

Szczegółowe dane o lokalu zawarte są w załączonym protokole 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 ciążących na gminie. Uwzględniono następujące roboty:

- wymianę deskowania i pokrycia dachu
- wymianę rynien
- wymianę okien i drzwi balkonowych
- naprawę tynków sufitów

Do wyceny kosztów remontu wykorzystano "Zbiory jednostkowych wskaźników cenowych ..." Bistyp z marca 1996r. Współczynnik cen regionalnych w wysokości 0,7 (odpowiadający stosunkowi ceny 1m² powierzchni mieszkalnej w woj. ciechanowskim w III kwartale br, do średniej ceny w kraju) skompensowano ze wzrostem cen na roboty i usługi budowlane w okresie marzec-październik 1996.

W wartości domu nie uwzględniono nakładów dokonanych przez mieszkańców.

4.2. Grunt

Cenę 1m² części działki 91/2 na której posadowiony jest dom, oznaczonej symbolem BPs o pow.478m² przyjęto w wysokości odpowiadającej cenie uzyskanej z przetargu działki nr 354 leżącej w pobliskim Kołaczku.

W Kołaczku w latach 1994-1996 sprzedano 4 działki przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne, leżące w sąsiedztwie wycenianego gruntu. Były to:

- dz.349 pow. 800m² cena 1m² 1,25zł (1994r)
- dz.355 pow. 800m² cena 1m² 1,79zł (1995r)
- dz.356 pow. 800m² cena 1m² 1,77zł (1995r)
- dz.354 pow. 800m² cena 1m² 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 działki siedliskowej (478m² dz.91/2) w wysokości 2,62zł/m².

Pozostałą część o powierzchni 1167m² wyceniono jako grunt rolny, przyjmując do wyliczenia wartości średnie ceny uzyskane ze sprzedaży działek rolnych położonych w sąsiedztwie. Wykorzystano w tym celu następujące transakcje:

1. dz.255 pow.68472m² cena 1m² - 0,58zł (XI 95)
- 2 dz.111 pow.18393m² cena 1m² - 0.51zł (V 95)
3. dz.130 pow.81327m² cena 1m² - 0,43zł (XI 95)

Do wyceny przyjęto cenę 0,50zł/m²

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.

$$W = 0,40zł/m^2 \times 57,17m^2 \times 12 / (0,1943 - 0,17) = 11.293zł$$

Szacunkowy koszt napraw

1. rozbiórka pokrycia dachu $74,26m^2 \times 1,4zł/m^2$	104zł
2. rozebranie deskowania $74,26m^2 \times 1,6zł/m^2$	119zł
3. wymiana deskowania $74,26m^2 \times 18,8zł/m^2$	1396zł
4. pokrycie dachu papą $74,26m^2 \times 11,3zł/m^2$	839zł
5. posmarowanie dachu $74,26m^2 \times 4,8zł/m^2$	356zł
6. wykonanie rynien $19m \times 24,1zł/m$	458zł
7. rury spustowe $5m \times 15,9zł/m$	80zł
8. naprawa tynków $34,05m^2 \times 12,6zł/m^2$	429zł
9. wym.ok.drzwi bal. $(2 \times 2,25m^2 + 0,64m^2 + 3,2m^2) \times 493,6zł/m^2$	4117zł
Razem	7898zł

Wartość budynku = $11.293zł - 7.898zł = 3.395zł$
po zaokrągleniu **3.400,-zł**

6. Wartość działki 91/2

1. $478m^2 \times 2,62zł/m^2$	1252zł
2. $1167m^2 \times 0,50zł/m^2$	583zł
Razem	1835zł

Pozaokrągleniu 1800zł

7. 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

3. z 02.04.96r - dom 52,31m² + działka 560m² + 18,04m²
budynku gospodarczego + działka ogrodowa 443m² cena bez
bonifikaty 4110zł

Niskie ceny stosowane przez Agencję mogą spowodować
trudności w sprzedaży lokali mimo ustalenia
stosunkowo niskich cen i konieczność zastosowania
dodatkowych bonifikat.

8. Wycenę sporządzono wg stanu na październik 1996r.

Ciechanów 07.10 1996r.

RZECZOZNAWCA
ds wyceny nieruchomości

mgr inż. Jerzy Jankowski
upr. zawodowe nr 151
06-400 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 14 w Pańskad ul. gm. Opinogóra

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 ok 25 lat.
 - Fundamenty betonowe.
 - Ściany składają się z cegły i wypełnieni z tynkiem otynkowane
 - Dach konstrukcja i ok. 10 lat, stropodach pokryty papą, strop ^{dach} tynk otynkowany
 - Stolarka drewniana.
 - Wyposażenie w instalacje elektryczna, studnia i szambo bar i elementy energooszczędne podłogowa.

1.1. Stan techniczny

posiadania w pokoi do wymiany, drzwi betonowe do wymiany. W łazience 2 drzwi do wymiany 150 x 150 okna drzwi balk 2m x 1,60 i ok 98 x 108

1.2. Budynek wymaga napraw

sufit w kuchni i pokoi (ceglany) do naprawy.
w wiatroizolacji tynk do wymiany dach. do naprawy. (Tarcie + papka.)

$0,4 \text{ zł/m}^2 \times 62 = 24,80 \text{ zł/m-c}$

- 2. Powierzchnia mieszkalna 54,17
- 3. Pow. pomieszczeń przynależnych na podpiwnicowy bry spacer
- 4. Powierzchnia zabudowy 74,26
- 5. Odległość od
 - szkoły podstawowej 1 km m
 - szkoły średniej 10 m
 - sklepu spożywczego 0,5 km m
 - kościoła 0,5 k m
 - transportu publicznego 0,5 k m
 - opieki medycznej 3 k m

6. Udogodnienia i uciążliwości

- dojazd dobry
- hałas nie ma
- inne _____

7. Opis lokalu

7.1. Wykaz pomieszczeń i ich powierzchnia użytkowa

- kuchnia	12,96 m ²	
- pokoi I	18,36 m ²	
- pokoi II	14,62 m ²	
- p. pokoi	3,99 m ²	Razem 54,17 m ²
- tarasika	4,51 m ²	
- wiatroTap	2,73 m ²	

7.2. Materiały wykończeniowe

- podłogi w pokojach z desek
- kuchni płyta, pilśniac
- łazience beton
- stolarka drewniana
- tynki _____
- okładziny _____

7.3. Jakość

- funkcjonalność Tost.
- materiały stale
- wygląd _____

7.4. Położenie lokalu w budynku

- kondygnacja parterowy
- narożne, środkowe brzośkowy
- kierunek _____

7.5. Lokal wymaga naprawy

ograniczeni (puc naspiany w jednym
położeniu).

8. Inne uwagi

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

10. Jak ocenia Pan(i) wartość lokalu w którym Pan(i) mieszka 20 tys zł. (bez dodatków)

Podpisy
1. [Signature]

Przedsiębiorstwo Usług Inżynierskich
"GEODEZJA" s.c.
 ul. Batalionów Chłopskich 176/17
 06-400 CIECHANÓW
 tel. 726-627

Jednostka ewidencyjna Opinogóra
 (miasto, działka, osiedle, gmina)
 Obręb PALUKI
 (nazwa lub numer)

M A P A
 Projekt podziału
 odrys, wyrys z mapy ewidencyjnej
 Skala 1 : 2000

Obręb Paluki Nr ark. mapy _____ Nr działki 91
 gruntu położonego _____
 (bliższe położenie, miejscowość, ulica, Nr domu)
 Nr jednostki rejestrowej 110 Nr Księgi Wieczystej 23 709
Gmina Opinogóra
 imię i nazwisko (nazwa) władającego — właściciela _____ imiona rodziców _____

Rejestr powierzchni

Numer działki	Powierzchnia w m ²		Ogółem
	Rodzaj użytku-klasa Ps IV	BPs IV	
91/1	0 18 08	—	0 18 08
91/2	0 11 67	0 04 78	0 16 45
Ogółem	0 29 75	0 04 78	0 34 53

Powierzchnia ogółem: trzydzieści cztery ary
 pięćdziesiąt trzy metry kw.

Niniejsza mapa przedstawia przebieg granic działki
 — działek według stanu z roku 1996

Pobrano należność

_____ zł _____ gr

_____ zł _____ gr

Nr ks. zam. _____

(pieczęć
okręglą)

Ciechanów dnia 10 09 1996 r.

GEODETA UPRAWNIONY
inż. Andrzej Węglowski
 ul. Karola Szymanke 6/56
 06-400 CIECHANÓW
 Nr upr. 3242

NR 231 (4485) 3 października 1996

Podstawowe stopy procentowe

NBP (od 17 lipca br.)

Stopa redyskonta weksli	22,00%
Kredyt lombardowy	25,00%

Przeciętna rentowność bonów

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