

Za powyższą kwotę obecnie można nabyć od developera nowe mieszkanie w podobnej lokalizacji o powierzchni ok. 39,38 m<sup>2</sup> przyjmując 2920 zł za 1 m<sup>2</sup> (z udziałami w gruncie i częściach wspólnych budynku).

Ustalając cenę 1m<sup>2</sup> bazowano na lokalizacjach nowych inwestycji na terenie Wesolej:

- Wesola, ul. Jeździecka/Pogodna, cena od 2620 zł do 2940 zł za 1 m<sup>2</sup> z VAT, mieszkanie o powierzchni ok. 65 - 69 m<sup>2</sup> kosztuje 2920 zł/m<sup>2</sup> (lokalizacja pobliska).
- Wesola, ul. Warszawska/Brata Alberta, cena 3189 zł za 1 m<sup>2</sup> z VAT (lepsza lokalizacja).

Mieszkania oferowane na rynku są w standardzie developerskim tj. bez białego montażu, drzwi wewnętrznych, podłóg.

Pełne wykończenie w podstawowym standardzie (podłogi drewniane, biały montaż firmy Koło, glazura, terrakota w kuchni i łazience) to dodatkowo koszt rzędu 240 zł/m<sup>2</sup>, tak więc cena 1m<sup>2</sup> mieszkania z wykończeniem „pod klucz” to 3160 zł.

Za zwaloryzowaną wartość wpłat można nabyć 36,39m<sup>2</sup> mieszkania **w pełni wykończonego z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku.**

Według załączonego wyliczenia (tom I akt sprawy, str. 9), wpłaty dokonane przez Powoda do 1990r. były wystarczające na wybudowanie 42,25 m<sup>2</sup> p.u. lokalu mieszkalnego (w datach wpłat).

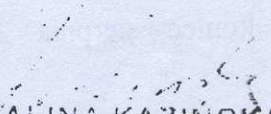
Zgodnie z zawartą umową oddawane mieszkanie miało być w pełni wykończone.

Koszt 1m<sup>2</sup> wysokości 42.500 zł (tom I akt sprawy, str. 30) nie obejmował udziałów w gruncie, tj. kosztów zakupu gruntu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Koszty zakupu gruntu, budowy mediów i dróg osiedlowych miały być rozliczone po zakończeniu inwestycji.

Gdyby uwzględnić udziały w gruncie, wpłaty dokonane przez Powoda umożliwiłyby zakup nieco mniejszej powierzchni lokalu mieszkalnego.

Warszawa, dnia 10.10.2005r.

  
mgr ALINA KAZIŃSKA  
BIEGŁY SĄDOWY  
z zakresu szacowania nieruchomości  
Sądu Okręgowego w Warszawie  
04-287 Warszawa, ul. Igańska 22 m. 38  
tel./fax 310 46 19