

Wycena Nieruchomości
Katarzyna Janisz
ul. Asnyka 3
05-822 Milanówek
Tel. 501 376 523
janisz.kasia@gmail.com
wycenanieruchomosci-24.pl

EGZEMPLARZ NR

Sygn. Akt: XIX GUp 225/20

OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

udziału 30/300 w nieruchomości gruntowej

działce nr ewid. 734
obręb 0040
w Żelechowie
gm. Żabia Wola
pow. grodziski
woj. mazowieckie



Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, maj 2020 roku.

WYCIĄG Z OPERTAU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	<p>Udział 30/300 w nieruchomości gruntowej – działce ewidencyjnej nr 734 o pow. 934 m², obręb 0040 w miejscowości Żelechów, gmina Żabia Wola, powiat grodziski, województwo mazowieckie.</p> <p>Dla działki prowadzona jest księga wieczysta KW nr PL1Z/00053288/0 przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
Cel wyceny:	<p>Określenie wartości rynkowej 30/300 udziału w prawie własności ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Katarzyny Zamarlik prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt XIX GUp 225/20.</p>
<p>Oszacowana wartość rynkowa 30/300 udziału w nieruchomości według stanu na dzień wyceny:</p> <p>Oszacowana wartość 30/300 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:</p>	<p style="text-align: center;">4 900 zł /słownie: cztery tysiące dziewięćset złotych/</p> <p style="text-align: center;">3 700 zł /słownie: trzy tysiące siedemset złotych złotych/</p>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	19 maja 2020
Autor operatu:	Katarzyna Janisz

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2 ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	4
3.1 ZLECENIODAWCA	4
3.2 PODSTAWY PRAWNE	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH METODOLOGICZNYCH	4
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
3.5 DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4. WARUNKI I OGRANICZENIA	5
5. STOSOWANA METODOLOGIA	6
6. LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
6.1 LOKALIZACJA	8
6.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	11
7.1 KSIĘGA WIECZYSTA	11
7.2 EWIDENCJA GRUNTÓW	12
7.3 OCHRONA ŚRODOWISKA	13
8. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	14
9. OPIS RYNKU LOKALNEGO	14
10. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA I OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ...	16
11. PODSUMOWANIE	19
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19

Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Udział 30/300 w nieruchomości gruntowej – działce ewidencyjnej nr 734 o pow. 934 m², obręb 0040 w miejscowości Żelechów, gmina Żabia Wola, powiat grodziski, województwo mazowieckie.

Dla działki prowadzona jest księga wieczysta KW nr PL1Z/00053288/0 przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej 30/300 udziału w ww. nieruchomości w dacie wyceny,
- wartości 30/300 udziału w ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej 30/300 udziału w prawie własności ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Katarzyny Zamarlik prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt XIX GUp 225/20.

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

3.1 Zleceniodawca

Wycenę sporządzono na zlecenie Syndyka Tomasza Kaczorowskiego, Al. Wyzwolenia 9/33, 00-572 Warszawa zgodnie ze zleceniem z dnia 23.04.2020 r. w sprawie sygn. akt XIX GUp 225/20.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 6.07.1982 roku o Księgach Wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19/82 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

3.3 Źródła danych metodologicznych

- Standardy zawodowe Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Literatura fachowa z zakresu metodologii wycen.

3.4 Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono w oparciu o:

- wizję lokalną przeprowadzoną w dniu 6.05.2020 r.;
- Przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr PL1Z/00053288/0 w dniu 7.05.2020 r.;
- Uproszczony wypisy z rejestru gruntów z dn. 7.05.2020 r.;
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola, zatwierdzony Uchwałą nr 4/2004 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 22 stycznia 2004 roku ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 75 z dnia 2 kwietnia 2004 roku poz. 1890;
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jakie miały miejsce na terenie powiatu grodziskiego;
- baza nieruchomości Amron;
- wywiad terenowy przeprowadzony w okolicy;
- informacje uzyskane w agencjach pośrednictwa nieruchomości;
- literaturę fachową z zakresu szacowania nieruchomości;
- dane własne wynikające ze znajomości rynku nieruchomości.

3.5 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	19 maja 2020 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	6 maja 2020 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	6 maja 2020 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	6 maja 2020 r.

4. Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie: stanu prawnego nieruchomości, powierzchni uzyskano od Zamawiającego. Ponadto przeprowadzono wizję lokalną na nieruchomości w dniu 6 maja 2020 r. oraz wywiad we właściwych urzędach. W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

- lokalizację,
- stan prawny,
- informacje z wizji lokalnej.

Przyjęto następujące założenia:

- Prawo własności gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo to może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem;
- Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z tym tematem, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela.

Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, którym nieruchomość może podlegać. W wycenie nie brano pod uwagę żadnych obciążeń podatkowych, które mogłyby pojawić się przy sprzedaży obecnie albo w przyszłości, a także wpłynąć na koszt sprzedaży.

Opisany stan własnościowy i formalno-prawny przyjęto w dobrej wierze na podstawie informacji udostępnionych przez Zleceniodawcę niniejszego opracowania.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu kształtujących się cen na tego typu nieruchomości w latach 2018-2020, z uwzględnieniem położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne oraz stanu zagospodarowania gruntu a także przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości według poziomu cen z dnia 6 maja 2020 r. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na przedmiotową wycenę.

5. Stosowana metodologia

Wycenę wykonano zgodnie z zasadami stosowanymi w gospodarkach rynkowych, zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz zgodnie ze standardami zawodowymi zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Polskie standardy określają wartość rynkową nieruchomości jako:

„ najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, działają w sposób racjonalny nie kierując się innymi szczególnymi motywami i mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości i nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny na wynegocjowanie warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.”

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP) – Wartość rynkowa – przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Przedmiotowa nieruchomość to działka stanowiąca drogę dojazdową. Jej szerokość i kształt – decydują o pełnej przydatności wycenianej nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku ustalono, iż samodzielne transakcję udziałami w drodze dojazdowej prywatnej nie występują. Dzięki udziałom w tej działce, właściciele działek przy niej położonych mają zapewniony dostęp do drogi publicznej – ul. Krakowiańskiej. Zgodnie z praktyką takie udziały są zbywane jedynie w przypadku zbycia nieruchomości, dla których zapewniają dostęp do drogi publicznej a ich cena jest wyodrębniana z ceny nieruchomości z którą są zbywane. Samodzielne transakcje udziałem w drodze wewnętrznej zdarzają się niezwykle rzadko i tylko w momencie, gdy regulowane są stosunki własnościowe pomiędzy właścicielami działek znajdujących się przy danej drodze wewnętrznej.

W związku z tym do wyceny wykorzystano artykuł 36 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami):

§ 36. 4. W przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

6. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:

1) przy określaniu wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.), z tym, że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r.; nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem;

2) przy określaniu wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, o których mowa w art. 98 ust. 1 i art. 105 ust. 4 ustawy, z tym, że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki gruntu, przyjmuje się odpowiednio na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;

3) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2010 r. Nr 26, poz. 133 i Nr 127, poz. 857);

4) przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi w drodze umowy, z tym, że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy;

5) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.”

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości (działka gruntowa niezabudowana), wyceny dokonano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowanej ceny średniej rynkowej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wybór metody korygowanej ceny średniej rynkowej uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz odpowiednia liczba dostępnych transakcji porównawczych. Istota zastosowanej metody polega na założeniu, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej.

Wartość rynkową (W_R) 1 m² powierzchni gruntu obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr} - oznacza cenę średnią z próby

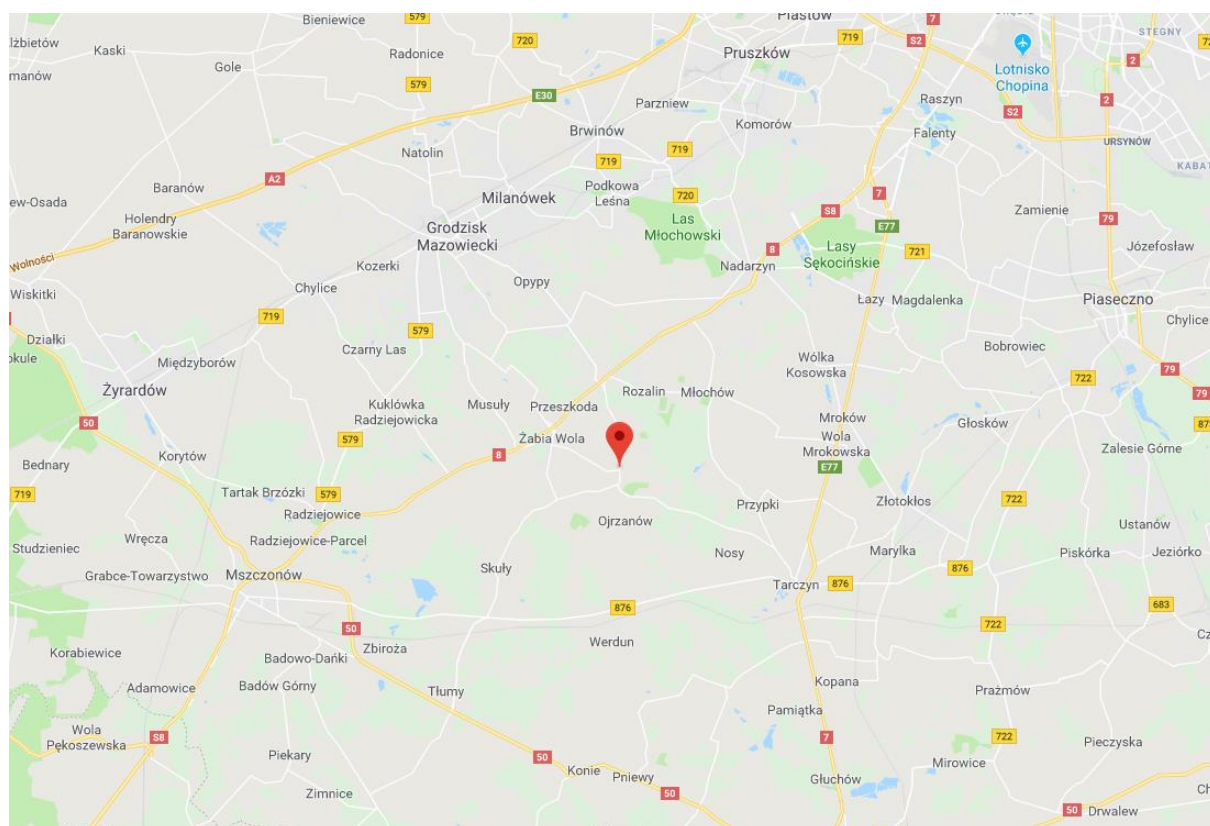
u_i - oznacza wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r.

6. Lokalizacja i opis nieruchomości

6.1 Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest we wsi Żelechów. Miejscowość ta znajduje się w województwie mazowieckim, powiecie grodziskim, w gminie Żabia Wola. Nieruchomość położona jest około 36 km od centrum Warszawy w kierunku południowym, w odległości około 5 kilometrów od drogi krajowej numer 8.



<http://maps.google.pl/>

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi luźna zabudowa mieszkalna – jednorodzinna oraz tereny leśne. W odległości około 1,5 km, przy głównej drodze biegnącej przez Żelechów, (ul. Chełmońskiego) znajduje się najbliższy sklep spożywczy, apteka oraz przystanek komunikacji zbiorowej - obsługiwanej przez gminę Żabia Wola.

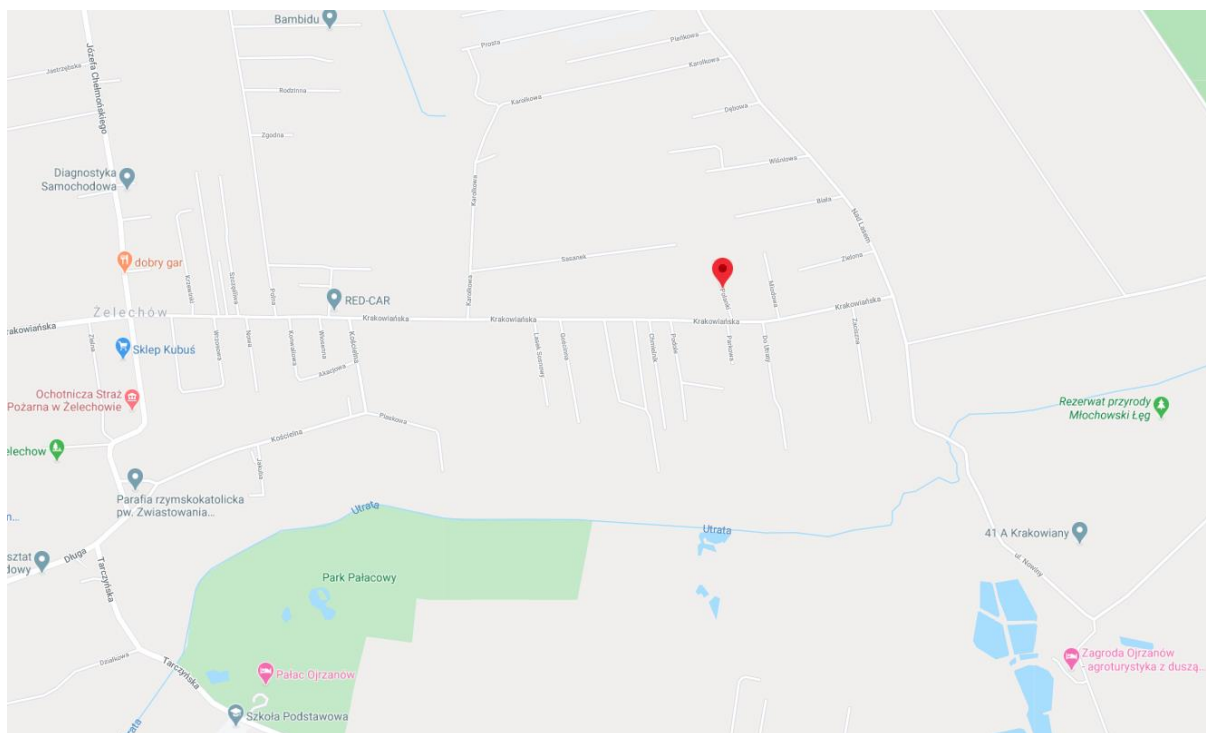
Najbliższa szkoła podstawowa i przedszkole znajdują się w Ojrzanowie w odległości około 3 km. Budynki użyteczności publicznej takie jak siedziba władz gminnych, przychodnia zdrowia, komisariat policji czy choćby banki oraz większe punkty usługowo – handlowe znajdują się w Żabiej Woli, która oddalona jest od szacowanej nieruchomości o około 5 kilometry. Starostwo powiatowe znajdujące się Grodzisku Mazowieckim to dystans około 14 km.

Około 5 km od nieruchomości przebiega droga krajowa nr 8, czyli tzw. „gierkówka” łącząca Warszawę z aglomeracją katowicką. Dzięki bliskości tego węzła komunikacyjnego, który obecnie modernizowany jest do poziomu drogi ekspresowej możliwy jest sprawny dojazd do Warszawy.

Otoczenie przedmiotowych nieruchomości stanowią luźna zabudowa jednorodzinna, kompleksy leśne oraz - charakterystyczne dla terenów wiejskich – rozległe tereny rolno – uprawne. W Żelechowie znajduje się zabytkowy kościół pod wezwaniem Zwiastowania NMP z XV w., a na lokalnym cmentarzu pochowany został znany polski malarz Józef Chełmoński.

Lokalizacja przedmiotowych nieruchomości uznano za dobrą (ograniczony dostęp do komunikacji zbiorowej, oddalona infrastruktura miejska – szkoły, urzędy).

Otoczenie nieruchomości (zabudowa jednorodzinna, tereny zielone) – bardzo dobre.



<https://www.google.com/maps>

6.2 Opis nieruchomości

Przedmiotową nieruchomość stanowi działka o numerze ewid. 734 o powierzchni 934 m² – ul. Polanki. Działka o nieregularnym kształcie, zbliżonym do mocno wydłużonego prostokąta. Teren - droga gruntowa, częściowo ogrodzona, nieutwardzona, częściowo porośnięta trawami.

Działka przeznaczona jest pod drogę dojazdową do działek położonych wzdłuż niej. Posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulica Krakowińska.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta o numerze KW PL1Z/00053288/0, która prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie.



<https://grodziski.e-mapa.net/>

7. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr PL1Z/00053288/0 oraz Uprozczonego wypisu z rejestru gruntów z dn. 7.05.2020 r. (dokumenty te stanowią załączniki do niniejszej wyceny).

7.1 Księga wieczysta

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **PL1Z/00053288/0** w dniu 7.05.2020 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

- Dział I:** *położenie:*
nieruchomość gruntowa, województwo MAZOWIECKIE, powiat GRODZISKI, gmina ŻABIA WOLA, miejscowość Żelechów, działka ewid. nr 734, obręb 0040 Żelechów, sposób korzystania DR - drogi, obszar 0,0934 ha.
- Dział I-SP:** *SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:*
Brak wpisów
- Dział II:** *własność:*
m.in.
7
wielkość udziału 60/300,
wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Katarzyna Zamarlik
Marcin Zamarlik
- Dział III:** *prawa, roszczenia, ograniczenia*
Brak wpisów
- Dział IV:** *hipoteki*
Brak wpisów

Uwaga: Wydruk z ww. elektronicznych ksiąg wieczystych stanowi załącznik do niniejszej wyceny.

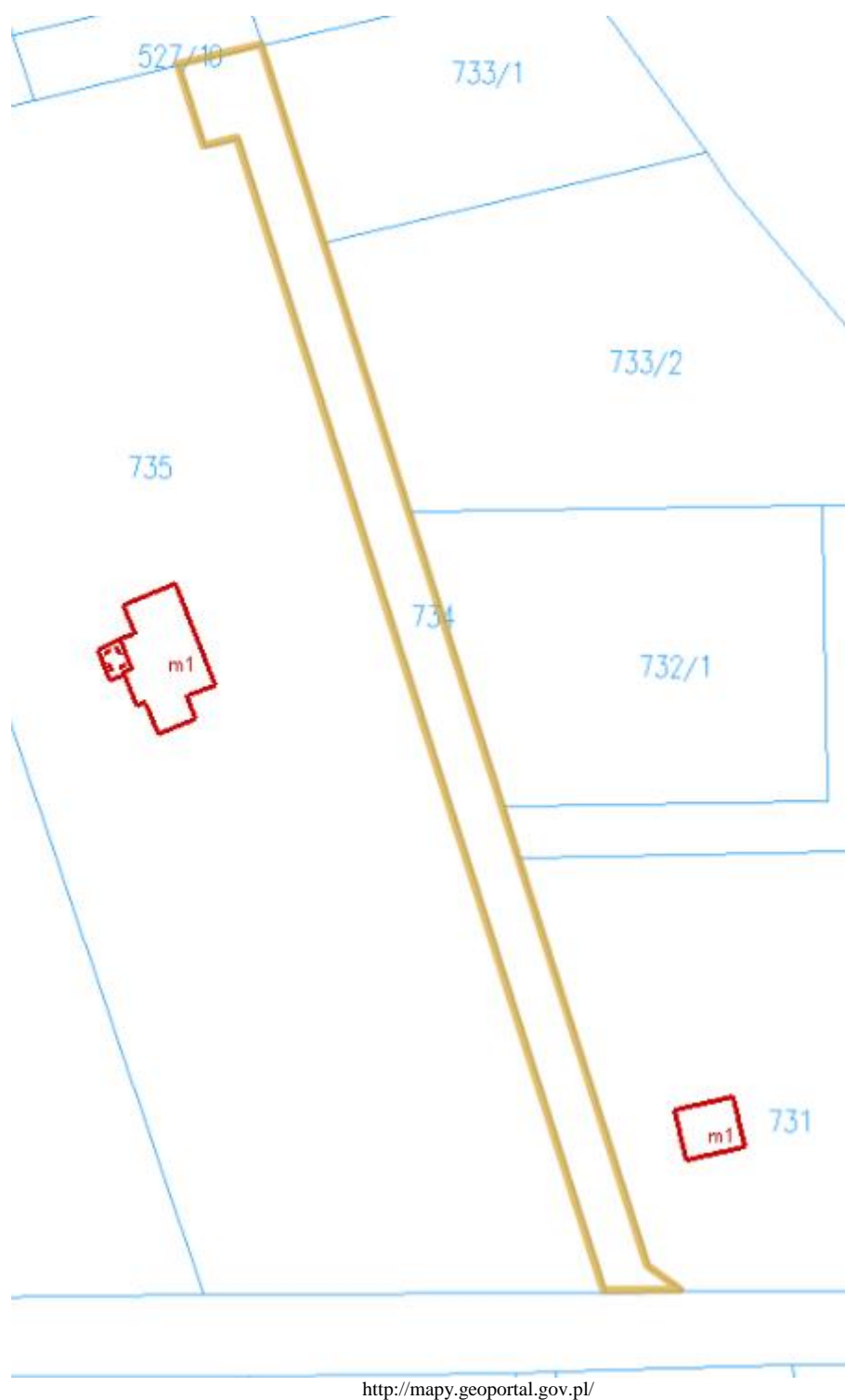
7.2 Ewidencja gruntów

Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów wydanym z up. Starosty w dniu 7.05.2020 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, powiat grodziski, gmina Żabia Wola, miejscowość Żelechów, jednostka ewidencyjna – 140506_2 Żabia Wola, obręb Nr 0040, Żelechów:
działka ewid. nr 734, drogi – dr - 0,0934 ha, powierzchnia działki 0,0934 ha, KW PL1Z/00053288/0.

Właściciel nieruchomości: m.in. udział 60/300
(małżeństwo)
Katarzyna Zamarlik
Marcin Zamarlik

Numer jednostki rejestrowej G.1230

Uwaga: Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dn. 7.05.2020 r. stanowi załącznik do niniejszej wyceny.



7.3 Ochrona Środowiska

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości nie stwierdzono obiektów wykorzystywanych do produkcji czy magazynowania materiałów niebezpiecznych lub toksycznych, mogących wpływać niekorzystnie na zanieczyszczenie środowiska.

8. Plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, jest uchwalony Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola, zatwierdzony Uchwałą Nr. 4/2004 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 22 stycznia 2004 roku ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 75 z dnia 2 kwietnia 2004 roku poz. 1890. Działka znajduje się na terenie oznaczonym M18 czyli przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą dostosowaną kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy.

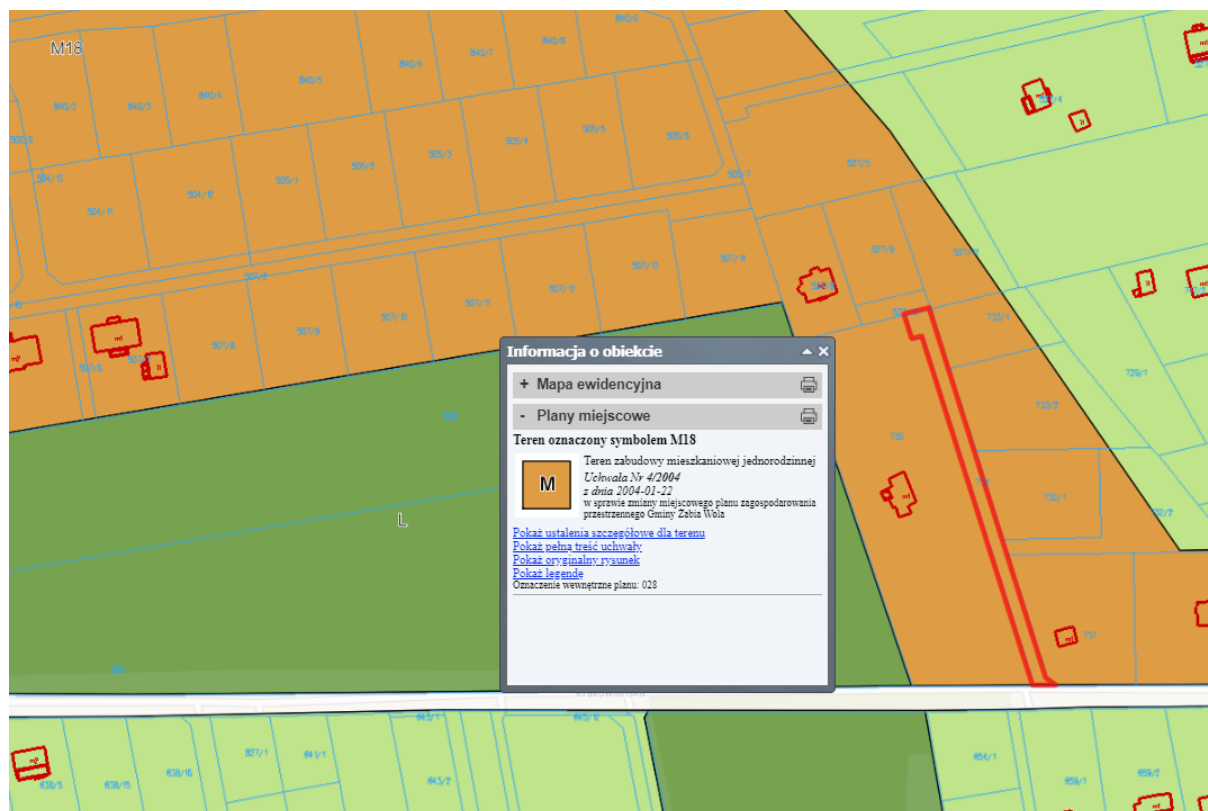
Dopuszcza się:

- realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami;
- adaptację, modernizację oraz rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającą na zmianę funkcji terenu;
- lokalizację usług podstawowych (kiosk, małe lokale gastronomiczne lub handlowe o powierzchni usługowej lub sprzedażowej do 100m²) oraz warsztatu pracy właściciela.

Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków może wynosić max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe);
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8m n.p.t.

Plan ustala obowiązek wykonania wytycznych urbanistycznych dla poszczególnych terenów o w/w symbolach dyspozycji terenowych: podział na działki budowlane oraz wydzielenie terenów pod drogi dojazdowe KD (przy zachowaniu szerokości drogi min.8 m w liniach rozgraniczających) może nastąpić tylko na podstawie wytycznych urbanistycznych. W terenie o symbolu M18 należy wydzielić drogę dojazdową szerokości 6,0m w celu zapewnienia dojazdu do łąk leżących w terenie RE1.



<http://zabawola.e-mapa.net/>

9. Opis rynku lokalnego

Gmina Żabia Wola położona jest w południowo-zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie grodziskim. Gmina położona jest w odległości 25-40 km od Stolicy, przy międzynarodowej drodze E-8 wiodącej w kierunku Katowic. Na południu gminy przebiega linia kolejowa Skierniewice – Łuków. Gmina zajmuje powierzchnię 10 561 ha a zamieszkuje ją ponad 8 300 mieszkańców. Do niedawna typowo rolnicza z przewagą gleb średniej i niskiej klasy żyzności, coraz szerzej pełni funkcję rejonu zamieszkania, rekreacji i wypoczynku.

Dogodny dojazd, brak dużych zakładów przemysłowych oraz niewielkie rzemiosło wpływają na zwiększającą się liczbę działek mieszkaniowych, usługowych i wypoczynkowych. Walory krajobrazowe podnoszą kompleksy leśne z licznymi drzewami pomnikowymi – objęte ochroną drzewostan o nazwie „Skulski Las” i rezerwat „Skuły-Zachód”.

Atutem lokalizacji jest bliskość Warszawy i lokalizacja przy trasie katowickiej. Z każdym rokiem gmina zyskuje miejski charakter. W szybkim tempie wzrasta liczba nowych zabudowań, powstają nowe ulice domów jednorodzinnych i willi.

Okolica ta cieszy się coraz większym zainteresowaniem ze względu na:

- dobre połączenie z Warszawą (trasa katowicka);
- sąsiedztwo dużych terenów zielonych;
- położenie w cichej i spokojnej okolicy;
- rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Korzystne położenie gminy w niewielkiej odległości od Warszawy oraz atrakcyjność terenów budowlanych ze względu na ich dostępność, dobrze rozwinięta infrastrukturę techniczną oraz

cichą i zieloną okolicę, powodują rozwój budownictwa mieszkaniowego. Duża ilość terenów dotychczas nie zagospodarowanych stwarza korzystne warunki dla dalszego jego rozwoju oraz lokalizacji obiektów handlowych i usługowych. Odnotowano bardzo dużą liczbę transakcji działkami niezabudowanymi.

10. Przyjęte założenia i obliczanie wartości nieruchomości

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: nieruchomości niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych);
- obszar: gmina Żabia Wola;
- okres monitorowania: od stycznia 2019 r. do kwietnia 2020 r.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji działkami niezabudowanymi położonymi na rynku lokalnym – gmina Żabia Wola.

L.p.	Miejscowość	Akt not	Data transakcji	Pow. działki (m ²)	Cena całkowita (zł)	Cena zł/1m ²
1	Żabia Wola	6162/2019	2019-12-23	1 200	80 000	67
2	Zaręby	1184/2019	2019-12-19	1 051	50 000	48
3	Zaręby	1191/2019	2019-12-19	1 051	50 000	48
4	Ojrzanów	6231/2019	2019-10-03	1 042	55 000	53
5	Osowiec	1957/2019	2019-08-13	1 031	70 000	68
6	Kaleń	4847/2019	2019-08-05	1 000	62 000	62
7	Zalesie	705/2019	2019-07-19	1 830	103 000	56
8	Ojrzanów	5974/2019	2019-07-18	1 000	50 000	50
9	Wycinki Osowskie	1571/2019	2019-06-27	1 216	80 000	66
10	Żabia Wola	2308/2019	2019-06-24	1 000	50 000	50
11	Bieniewiec	2279/2019	2019-06-19	1 000	62 000	62
12	Słubica Dobra	1185/2019	2019-06-11	1 000	60 000	60
13	Wycinki Osowskie	5580/2019	2019-05-31	1 000	50 000	50
14	Wycinki Osowskie	1686/2019	2019-05-10	1 274	70 000	55
15	Osowiec	1004/2019	2019-04-15	1 762	80 000	45
16	Grzegorzewice	10446/2019	2019-03-28	1 000	68 000	68
17	Osowiec	1558/2019	2019-03-21	1 586	109 000	69
18	Musuły	1387/2019	2019-03-11	1 760	115 000	65
19	Żelechów	700/2019	2019-03-08	1 062	65 000	61
20	Słubica Dobra	2568/2019	2019-02-25	1 000	50 000	50
21	Wycinki Osowskie	301/2019	2019-01-19	1 200	60 000	50
22	Wycinki Osowskie	317/2019	2019-01-19	1 200	60 000	50
23	Wycinki Osowskie	333/2019	2019-01-19	1 501	75 000	50
24	Osowiec	45/2019	2019-01-03	1 321	87 000	66

Próba reprezentatywna opiera się na 24 elementach w następującym przedziale cenowym:

- cena średnia z próby (Cśred)	57
- cena minimalna (Cmin)	45
- cena maksymalna (Cmax)	69

Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej (Cmin):

Działka niezabudowana o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną położona w miejscowości Osowiec na terenie leśnym o powierzchni 1 762 m² z dostępem do drogi publicznej przez służebność. Dojazd – droga gruntowa na odcinku ponad 800 m. Brak ogrodzenia. Nieregularny kształt. Data transakcji 15.04.2019 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m² 45 zł.

Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej (Cmax):

Działka niezabudowana o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną położona w miejscowości Osowiec, działka znajduje się na terenie podobnych działek leśnych, prostokątna, ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, powierzchnia działki wynosi 1 586 m², jest ogrodzona, zagospodarowana. Data transakcji 21.03.2019 r., cena za 1 m² 69 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{min}/C_{\text{śred}} = 0,797 \qquad C_{max}/C_{\text{śred}} = 1,206$$

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Tabela nr 2: Cechy rynkowe

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	bardzo dobre	w centrum miejscowości, w rejonie głównych ulic z bardzo dobrym dostępem do komunikacji i obiektów handlowo-usługowych
		dobrze	w bliskim zasięgu do większych ulic i obiektów handlowo-usługowych
		pośrednie	w dalszym zasięgu do głównych ulic i obiektów handlowo-usługowych
2	Otoczenie i walory środowiskowe	bardzo dobre	zadbana okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, w okolicy ekstensywna zabudowa jednorodzinna i tereny zielone
		dobrze	poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy intensywna zabudowa mieszkaniowa
		średnie	w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty uciążliwe np. obiekty przemysłowe, centrum magazynowe, tory kolejowe
3	Kształt działki	korzystny	kształt regularny - kwadrat, prostokąt
		mniej korzystny	nieregularny kształt – trójkąt lub mocno wydłużony prostokąt
4	Uzbrojenie	korzystne	możliwość podłączenia do wszystkich mediów gminnych
		mniej korzystne	brak możliwości podłączenia do wszystkich mediów gminnych

Dla wycenianego gruntu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– dobre;
Otoczenie i walory środowiskowe	– bardzo dobre;
Kształt działki	– mniej korzystny;
Uzbrojenie	- mniej korzystne.

Tabela nr 3. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	35	0,279	0,422	0,350
2	Otoczenie i walory środowiskowe	10	0,080	0,121	0,121
3	Kształt działki	30	0,239	0,362	0,239
4	Uzbrojenie	25	0,199	0,301	0,199
Razem		100	0,797	1,206	0,909

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni przedmiotowej nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Żelechowie - ul. Polanki, działka ewid. nr 734 o obszarze 934 m² oszacowano:

$$W_R = 0,909 \times 57 \text{ zł/m}^2 = 52 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki gruntu nr ewid. 734 o powierzchni 934 m² wynosi:

$$W = 52 \text{ zł/m}^2 \times 934 \text{ m}^2 = 48\,568 \text{ zł przyjęto } 49\,000 \text{ zł}$$

$$W_{30/300N} = 4\,900 \text{ zł}$$

Przyjęto $W_{30/300N} = 4\,900 \text{ zł}$

/słownie: cztery tysiące dziewięćset złotych/

Wartość dla wymuszonej sprzedaży

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości sumę współczynników przyjęto na poziomie 25% (udział 30/300 w drodze prywatnej, ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

$$W_{W30/300} = 3\,675 \text{ zł}$$

przyjęto **$W_{W30/300} = 3\,700 \text{ zł}$**

/słownie: trzy tysiące siedemset złotych/

11. Podsumowanie

<p>Oszacowana wartość rynkowa 30/300 udziału w nieruchomości według stanu na dzień wyceny:</p>	<p>4 900 zł /słownie: cztery tysiące dziewięćset złotych/</p>
<p>Oszacowana wartość 30/300 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:</p>	<p>3 700 zł /słownie: trzy tysiące siedemset złotych złotych/</p>

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku ustalono, iż samodzielne transakcję udziałami w drodze dojazdowej prywatnej nie występują. Dzięki udziałom w tej działce, właściciele działek przy niej położonych mają zapewniony dostęp do drogi publicznej – ul. Krakowiańskiej. Zgodnie z praktyką takie udziały są zbywane jedynie w przypadku zbycia nieruchomości, dla których zapewniają dostęp do drogi publicznej a ich cena jest wyodrębniana z ceny nieruchomości z którą są zbywane. Samodzielne transakcje udziałem w drodze wewnętrznej zdarzają się niezwykle rzadko i tylko w momencie, gdy regulowane są stosunki własnościowe pomiędzy właścicielami działek znajdujących się przy danej drodze wewnętrznej.

12. Klauzule i zastrzeżenia

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę wymienionego w punkcie 3.1 i dla celu określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Wykorzystanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte lokalu oraz zatajone wady prawne mające wpływ na jej wartość.
- Autorka wyceny, Katarzyna Janisz, jest wpisana na listę biegłych w zakresie wyceny nieruchomości Sądu Okręgowego w Warszawie.
- Zastrzega się prawa autorskie niniejszego opracowania.
- Niniejsza opinia ważna jest na dzień sporządzenia.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 m-cy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły szczególne okoliczności.
- Operat zawiera 20 stron plus załącznik.

Milanówek, dn. 19.05.2020 r.

Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
nr uprawnień 5056

Dokumentacja fotograficzna

Wyceniana nieruchomość, ul. Polanki:

