

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

EGZEMPLARZ NR

Sygn. akt WA2M/GUp-s/122/2022

OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

nieruchomości gruntowej
niezabudowanej

działek 346/2 i 346/3
obręb 0040
przy ul. Krakowiańskiej
w miejscowości Żelechów,
gm. Żabia Wola,
pow. grodziski
woj. mazowieckie



Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, grudzień 2024 roku.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	<p>Nieruchomość gruntowa niezabudowana – działka ewidencyjna nr 346/2 o pow. 2 100 m² (0,21 ha) oraz działka ewidencyjna nr 346/3 o pow. 10 900 m² (1,09 ha), obie obręb 0040 przy ul. Krakowiańskiej w miejscowości Żelechów, gmina Żabia Wola, powiat grodziski, województwo mazowieckie.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr PL1Z/00018319/0 przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
Cel wyceny:	<p>Określenie wartości rynkowej 9/32 udziału w prawie własności do ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Bożeny Gawrych prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/122/2022.</p>
Oszacowana wartość rynkowa 9/32 udziału według stanu na dzień wyceny:	<p style="text-align: center;">135 000 zł /słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy złotych/</p>
Oszacowana wartość 9/32 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:	<p style="text-align: center;">94 500 zł /słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych/</p>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	12 grudnia 2024 r.
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	5
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	9
7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	12
7.1 KSIĘGA WIECZYSTA	12
7.2 EWIDENCJA GRUNTÓW	13
7.3 REJESTR ZABYTKÓW	15
7.4 OCHRONA ŚRODOWISKA	15
8. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	15
9. OPIS RYNKU LOKALNEGO	18
10. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA I OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	19
WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	22
11. PODSUMOWANIE	22
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	23

Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa niezabudowana – działka ewidencyjna nr 346/2 o pow. 2 100 m² (0,21 ha) oraz działka ewidencyjna nr 346/3 o pow. 10 900 m² (1,09 ha), obie obręb 0040 przy ul. Krakowiańskiej w miejscowości Żelechów, gmina Żabia Wola, powiat grodziski, województwo mazowieckie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr PL1Z/00018319/0 przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej 9/32 udziału w ww. nieruchomości w dacie wyceny,
- wartości 9/32 udziału w ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej 9/32 udziału w prawie własności do ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Bożeny Gawrych prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/122/2022.

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

3.1 Zleceniodawca

Wycenę sporządzono na zlecenie Syndyka Katarzyny Uszak, ul. Wspólna 35 lok. 17, 00-519 Warszawa zgodnie ze zleceniem w sprawie sygn. akt WA2M/GUp-s/122/2022.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami - tekst jednolity: Załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz. U. poz. 344 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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 8 września 2023 r. poz. 1832 z późniejszymi zmianami).

3.3 Źródła danych metodologicznych

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

3.4 Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono w oparciu o:

- wizję lokalną przeprowadzoną w dniu 10.12.2024 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr PL1Z/00018319/0 w dniu 10.12.2024 r.;
- wypis z rejestru gruntów z 13.08.2024 r.;
- Postanowienie z 23 maja 2007 roku w sprawie sygn. akt VI Ns 299/07;
- UCHWAŁA NR 60/LIV/2022 RADY GMINY ŻABIA WOLA z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów - obszar A3;
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jakie miały miejsce na gminy Żabia Wola i gmin sąsiednich;
- 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	12.12.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	10.12.2024 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	10.12.2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	10.12.2024 r.

4. Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie: stanu prawnego nieruchomości i powierzchni uzyskano od Zamawiającego oraz w odpowiednich Urzędach. Ponadto w dniu 10 grudnia 2024 roku odbyła się wizja lokalna.

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 nieruchomości 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 aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości, z uwzględnieniem położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne oraz stanu zagospodarowania gruntu a także przeznaczenia zgodnego z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości według poziomu cen z dnia 10 grudnia 2024 roku. 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 szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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.

Wycenę nieruchomości dokonano podjęciem porównawczym, przy zastosowaniu metody skorygowanej ceny średniej rynkowej.

Podjęcie 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 skorygowanej 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 działek obliczono na podstawie wzoru:

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

gdzie:

C_{sr} - oznacza cenę średnią z próby

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

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży – WRW.

Bazując na definicji, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,

- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy,

można stwierdzić jednoznacznie, że w przypadku, gdy zostanie ograniczone choć jedno z założeń (innymi słowy - nie zostaną spełnione wszystkie warunki wolego rynku, bądź wystąpią z istotnymi ograniczeniami np. presja czasu) - uzyskaną wartość nieruchomości nie możemy utożsamiać z wartością rynkową.

W takim przypadku dokonuje się oszacowania wartości dla wymuszonej sprzedaży – WRW – która oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia np. czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

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

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

Wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

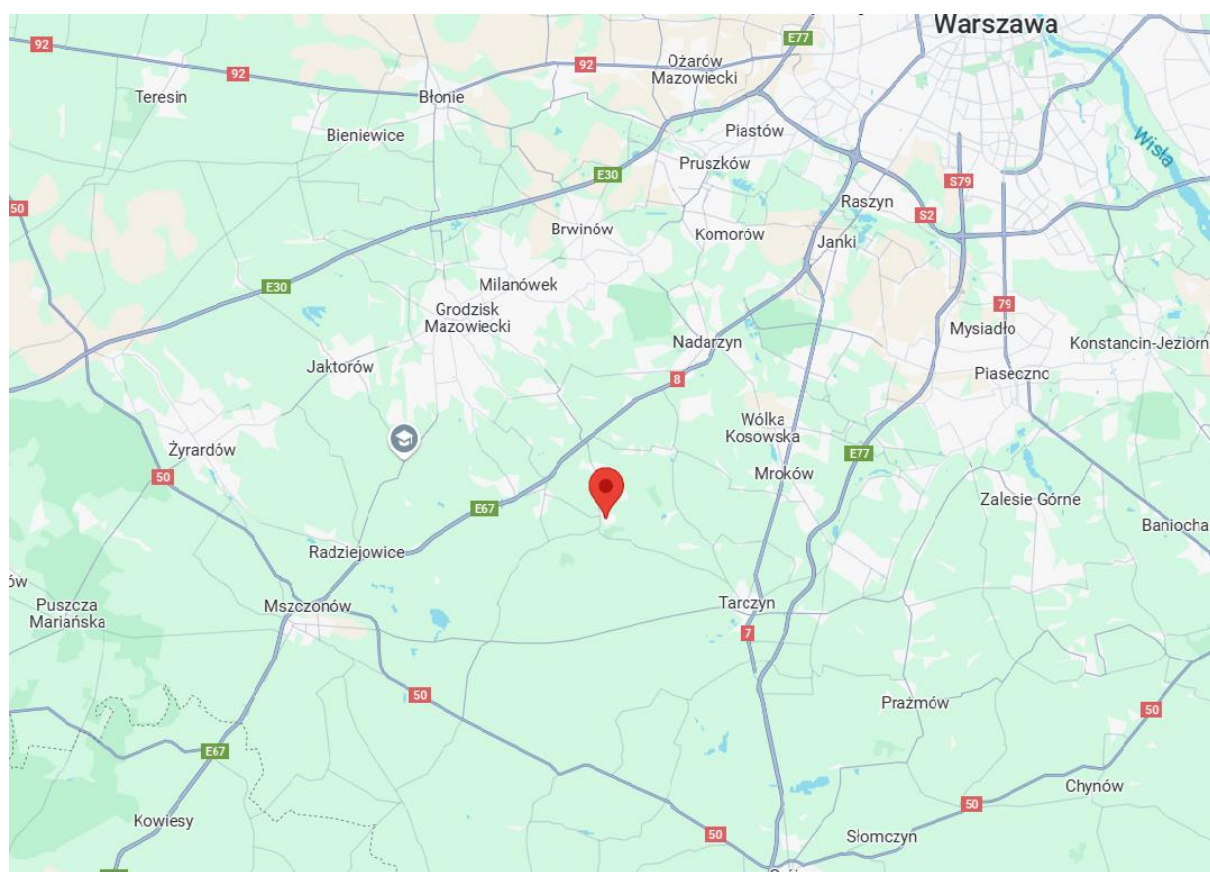
Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

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 4 kilometrów od drogi ekspresowej S8.



Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi luźna zabudowa mieszkalna – jednorodzinna oraz tereny leśne i rolne. W odległości około 250 m przebiega ul. Chełmońskiego, przy której w różnej odległości znajdują się punkty handlowo - usługowe oraz przystanki komunikacji zbiorowej - obsługiwane przez gminę Żabia Wola. Przy ul. Krakowiańskiej również znajdują się przystanki komunikacji autobusowej.

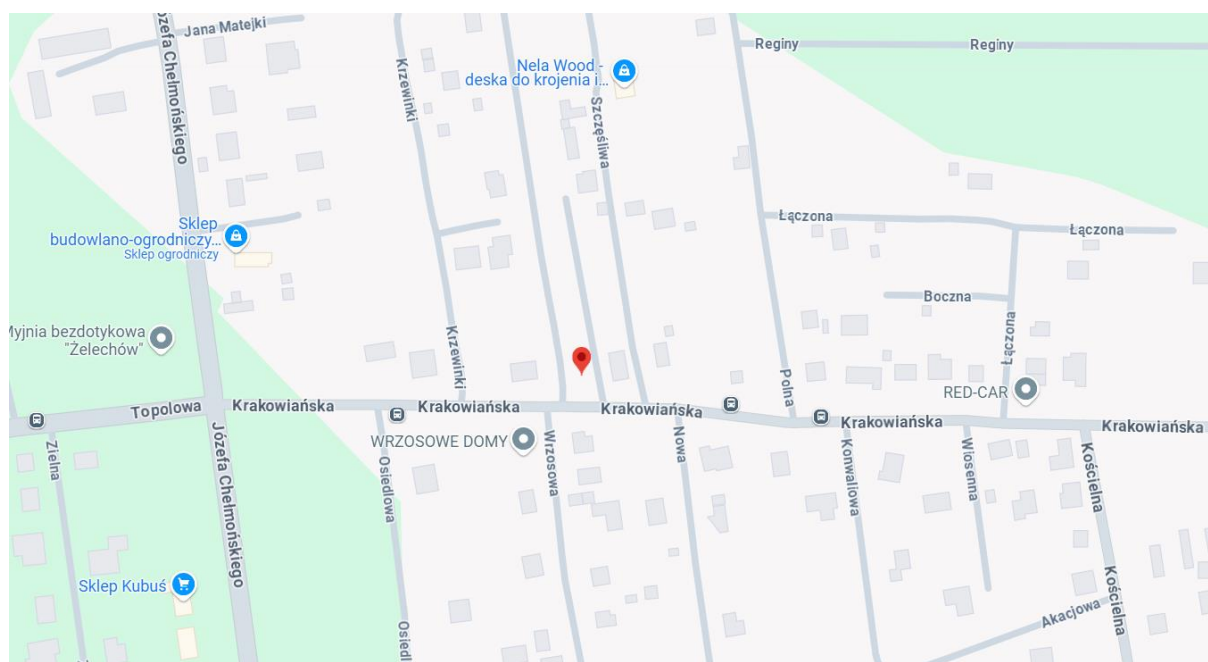
Najbliższa szkoła podstawowa i przedszkole znajdują się w Ojrzanowie w odległości około 1,5 km. Budynki użyteczności publicznej takie jak siedziba władz gminnych, przychodnia zdrowia, komisariat policji czy choćby banki oraz większe punkty usługowo – handlowe znajdują się w Żabiej Woli, która oddalona jest od szacowanej nieruchomości o około 3,5 kilometra. Starostwo powiatowe znajdujące się Grodzisku Mazowieckim to dystans około 14 km.

Około 3,5 km od nieruchomości przebiega droga krajowa nr 8, czyli tzw. „gierkówka” łącząca Warszawę z aglomeracją katowicką. Dzięki bliskości tego węzła komunikacyjnego, 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 dobry (ograniczony dostęp do komunikacji zbiorowej, oddalona infrastruktura miejska – szkoły, urzędy).

Otoczenie nieruchomości (zabudowa jednorodzinna, tereny zielone) – korzystne.



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

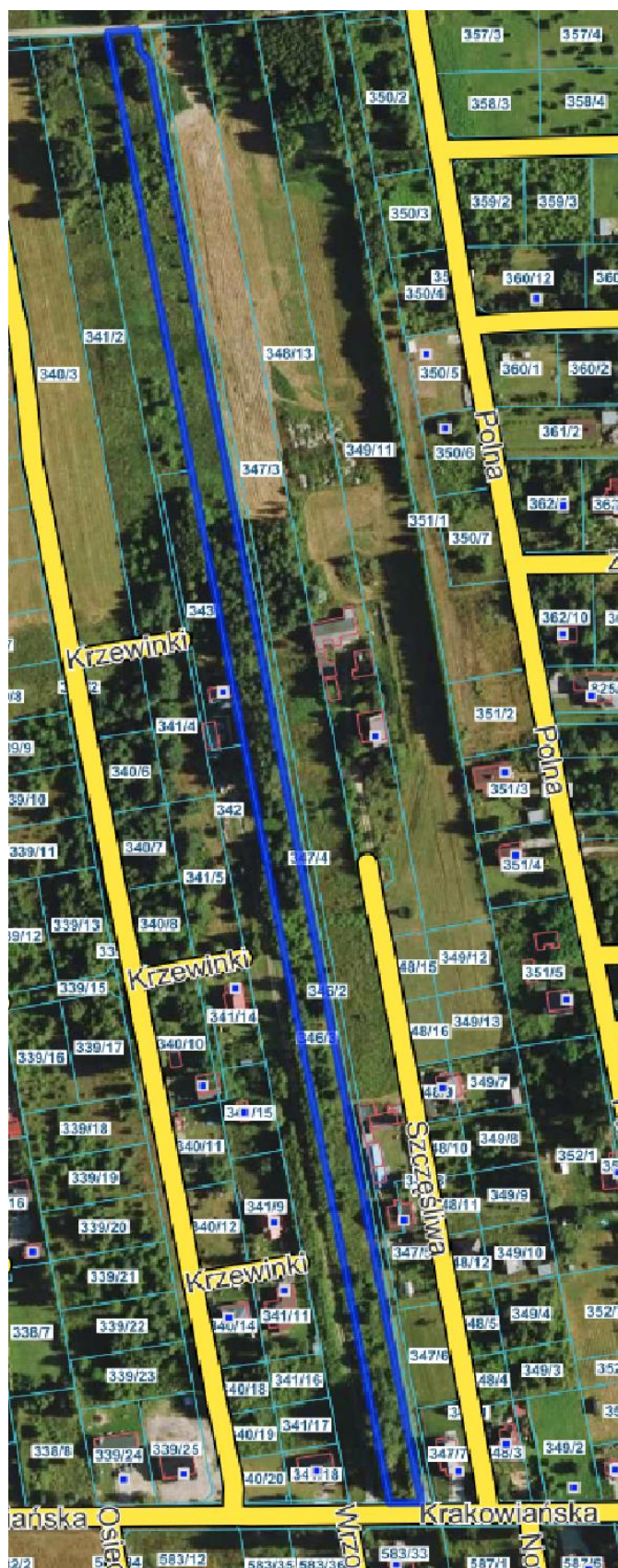
6.2 Opis nieruchomości

Przedmiotową nieruchomość stanowią sąsiadujące bezpośrednio ze sobą wzdłuż dłuższej granicy:

- działka ewidencyjna nr 346/3 o pow. 2 100 m² (0,21 ha) - działka w kształcie mocno wydłużonego prostokąta o szerokości około 3 m,
- działka ewidencyjna nr 346/3 o pow. 10 900 m² (1,09 ha) - działka w kształcie mocno wydłużonego prostokąta o szerokości około 14,5 m.

Obie niezagospodarowane, porośnięta roślinnością leśną i łąkową, nieogrodzona, krótszym bokiem przylegają do ul. Krakowiańskiej – drogi publicznej.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr PL1Z/00018319/0 przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.



Media

Działki znajduje się w zasięgu następujących instalacji:

- linia elektryczna (od ulicy Krakowiańskiej i przecina działki);
- gaz (od ulicy Krakowiańskiej, przecina działkę 346/3 i idzie wzdłuż po działce 346/2);
- wodociąg (od ulicy Krakowiańskiej i przecina działki).



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

7. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr PL1Z/00018319/0 w dniu 10.12.2024 r., Uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z 13.08.2024 r. oraz Postanowienia z 23 maja 2007 roku w sprawie sygn. akt VI Ns 299/07.

7.1 Księga wieczysta

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **PL1Z/00018319/0** w dniu 10.12.2024 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

Dział I:	<i>położenie:</i> nieruchomość gruntowa, województwo: gmina Żabia Wola, miejscowość: Żelechów, działka ewidencyjna nr 346/2 i 346/3 obszar: 13200,00 m ² .
Dział I-SP:	<i>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:</i> Brak wpisów
Dział II:	<i>własność:</i> Wielkość udziału 1/1 Halina Folwarska
Dział III:	<i>prawa, roszczenia, ograniczenia</i> Brak wpisów
Dział IV:	<i>hipoteki</i> Brak wpisów

Uwaga: Rozbieżność pomiędzy powierzchnia działki w KW – 13200,00 m², a ewidencją gruntów – 1,30 ha. Zgodnie z praktyką zawodu przyjmuję do analizy powierzchnię z rejestru gruntów. Wskazanie ujednolicenia.

Uwaga: Wydruk z ww. elektronicznej księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszej wyceny.

Sygn. akt VI Ns 299/07

POSTANOWIENIE

Dnia 23 maja 2007 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział VI Cywilny
w składzie:

Przewodnicząca: SSR Agnieszka Łukaszuk
Protokolant: apl. sąd. Agnieszka Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2007 roku w Warszawie
na rozprawie
sprawy z wniosku Mirosławy Ziętek - Suska
przy udziale Liliany Słodkowskiej, Bożeny Gawrych i Moniki
Folwarskiej - Wolskiej
o stwierdzenie nabycia spadku po Halinie Folwarskiej - Godlewskiej
stwierdza, że spadek po Halinie Folwarskiej - Godlewskiej
zmarłej w dniu 8 kwietnia 2002 roku w Warszawie
ostatnio stale zamieszkałej w Warszawie przy ul. Dzikiej 17 m. 4
na podstawie ustawy nabyły córki Mirosława Ziętek- Suska c.
Kazimierza i Haliny, Liliana Słodkowska c. Jerzego i Haliny, Bożena
Gawrych c. Kazimierza i Haliny i Monika Folwarska - Wolska c.
Kazimierza i Haliny po $\frac{1}{4}$ części każda z nich.

Uwaga: Postanowienia z 23 maja 2007 roku w sprawie sygn. akt VI Ns 299/07 stanowi załącznik do niniejszej wyceny.

7.2 Ewidencja gruntów

Zgodnie z Uproszczonym wypisem z rejestru gruntów wydanym z up. Starosty w dniu 2.10.2024 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:

7.3 Rejestr zabytków

Przedmiotowa nieruchomość nie została ujęta w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Konserwatora Zabytków i nie stanowi przedmiotu zainteresowania konserwatorskiego.

7.4 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

Zgodnie z UCHWAŁA NR 60/LIV/2022 RADY GMINY ŻABIA WOLA z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żelechów - obszar A3 działki ewid. nr 346/2 i 346/3 są oznaczone symbolami: 1KDW, 2WS, 1R, 9MN, 10MN, 11MN, 5KDW, 6 KDW i 7 KDW.

Oznaczenie terenu 1KDW, 5 KDW, 6KDW i 7KDW:

1. Przeznaczenie terenu

1) Przeznaczenie podstawowe: Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

2. Zasady zagospodarowania

1) Ogólne zasady zagospodarowania:

a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane,

b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.3.

2) Szerokość dróg w liniach rozgraniczających

1KDW - szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m,

5KDW, 7KDW - szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 8,0 m,

6KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 7,0 m i 8,0 m.

Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Oznaczenie terenu 2WS

1. Przeznaczenie terenu

1) Przeznaczenie podstawowe: Tereny wód powierzchniowych. Tereny stawów oraz rz.Mrowni.

2) Przeznaczenie dopuszczalne - komunikacja, infrastruktura techniczna.

2. Zasady zagospodarowania

1) Ogólne zasady zagospodarowania Ustala się utrzymanie rzeki i zbiorników wodnych.

Ustala się zakaz zanieczyszczania i zasypywania oraz nakaz zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.

Ustala się zakaz budowy budynków.

Oznaczenie terenu 1R

1. Przeznaczenie terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe: Teren rolniczy.

2) Przeznaczenie dopuszczalne

a) zabudowa zagrodowa,

- b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- c) obiekty małej architektury,
- d) usługi agroturystyczne.

2. Zasady zagospodarowania

1) Ogólne zasady zagospodarowania: Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych. Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 1DJP.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

a) nieprzekraczalne linie zabudowy

- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi symbolu KDW,

- 5,0 m od linii rozgraniczającej teren o symbolu WS,

b) parametry zabudowy działki budowlanej -maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie R – 10%,

- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie R – co najmniej 70%,

- maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,

- minimalna intensywność zabudowy – 0,03,

c) maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m, w tym maksymalna wysokość:

-budynków – 10,0 m,

-obiektów małej architektury – 3,5 m.

d) geometria dachów - dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,

3) Obsługa komunikacyjna, parkingi

a) obsługa komunikacyjna terenu: Obsługa terenu z dróg wewnętrznych.

Oznaczenie terenu 9MN – 11MN

1. Przeznaczenie terenu

1) Przeznaczenie podstawowe: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2) Przeznaczenie uzupełniające

a) budynki gospodarcze i garażowe,

b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,

c) obiekty małej architektury.

3) Przeznaczenie dopuszczalne Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z 5 ust. 1 pkt.11.

2. Zasady zagospodarowania

1) Ogólne zasady zagospodarowania Ustala się realizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.3.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KD/Lp, KD/D, KD/Dp, KDW, z wyj. drogi 5KDW i 22KDW,

-od drogi 5KDW:

·na terenie 10MN – 6,0 m,

- na terenie 9MN: v 6,0 m dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, v dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi – wg rysunku planu,
 - od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1WS – 6,0 m,
 - b) parametry zabudowy działki budowlanej -maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – 30%,
 - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – co najmniej 50%,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,06,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m, w tym maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10.0 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m,
 - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0 m,
 - obiektów małej architektury – 3,5 m,
 - d) geometria dachów - dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych do 45°,
- 3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
- a) minimalne powierzchnie działek - 1000 m²,
 - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
 - b) minimalne fronty działek - 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ± 20°,
- 4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²
- 5) Obsługa komunikacyjna, parkingi
- a) obsługa komunikacyjna terenu Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych.
 - b) parkingi Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.
- W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.
- Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.



<http://zabiawola.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. Zajmują powierzchnię 10 561 ha. Do niedawna typowo rolnicza z przewagą gleb średniej i niskiej klasy żyzności coraz szerzej pełni funkcję rejonu zamieszkania, rekreacji i wypoczynku.

Liczba mieszkańców około 10 900 osób. Gęstość zaludnienia około 103 osoby/km².

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 – objęty 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 o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Poniższą analizę przeprowadzono na podstawie danych z aktów notarialnych, informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa oraz w oparciu o obserwacje autora dotyczące trendów na rynku nieruchomości.

Analizą objęto akty notarialne kupna/sprzedaży dużymi działkami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i rolną na terenie powiatu grodziskiego (gmin Żabia Wola i Grodzisk Mazowiecki – obszar wiejski) i żyrardowskiego (gminy Radziejowice). Odnotowano kilkanaście transakcji działkami mogących stanowić obiekty porównawcze. Zgodnie z analizą stwierdzono, iż ceny transakcyjne działek na ww. terenie są zróżnicowane, kształtują się w przedziale od około 20 zł/m² do około 70 zł/m² powierzchni gruntu w zależności od lokalizacji szczegółowej, otoczenia, kształtu działki, uzbrojenia i dojazdu.

Obserwuje się duże zainteresowanie gruntami na omawianym terenie.

10. Przyjęte założenia i obliczanie wartości nieruchomości

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne i role;
- obszar: gmina Żabia Wola, gmina Grodzisk Mazowiecki – obszar wiejski i gmina Radziejowice;
- okres monitorowania: od grudnia 2022 r. do listopada 2024 r.

W wyniku przeprowadzonej analizy aktów notarialnych, wybrano transakcje działkami niezabudowanymi zlokalizowanymi na terenie gminy Żabia Wola, gminy Grodzisk Mazowiecki – obszar wiejski i gminy Radziejowice.

Tabela nr 1. Transakcje działkami niezabudowanymi na terenie gminy Żabia Wola, Grodzisk Mazowiecki – obszar wiejski i gminy Radziejowice.

L.p.	Powiat	Gmina	Miejscowość	Ulica	Numer aktu notarialnego	Data transakcji	Pow. gruntu [m ²]	Cena [zł]	Cena m ² [zł]
1	grodziski	Grodzisk Maz.	Książenice	Olszowa	5118/2024	2024-06-17	11 200	630 000	56
2	grodziski	Żabia Wola	Cieple	Mszczonowska	1943/2024	2024-03-21	12 000	830 000	69
3	grodziski	Żabia Wola	Bolesławek		433/2024	2024-03-12	9 911	300 000	30
4	żyrardowski	Radziejowice	Kukłówka Zarz.	Czajki	175/2024	2024-02-09	8 900	249 000	28
5	grodziski	Żabia Wola	Kaleń	Makowa	2642/2023	2023-12-04	10 600	315 000	30
6	grodziski	Żabia Wola	Bartoszkówka	Pogodna	3939/2023	2023-11-08	15 591	292 000	19
7	grodziski	Żabia Wola	Musuły		17945/2023	2023-10-26	14 239	973 500	68
8	grodziski	Żabia Wola	Bieniewiec	Dziewicza	2355/2023	2023-08-18	16 517	413 000	25
9	grodziski	Żabia Wola	Zaręby	Gajówki	7005/2023	2023-05-30	14 000	336 000	24
10	grodziski	Żabia Wola	Nowa Bukówka	Dzikiej Róży	1166/2023	2023-02-14	8 900	410 000	46
11	grodziski	Grodzisk Maz.	Janinów	Argentyńska	2677/2022	2022-12-22	13 500	435 000	32

Próba reprezentatywna opiera się na 11 elementach w następującym przedziale cenowym:

- cena średnia z próby (C_{śred}) 39
- cena minimalna (C_{min}) 19
- cena maksymalna (C_{max}) 69

Opis działki gruntu o najniższej cenie transakcyjnej (C_{min}):

Działka niezabudowana położona w gminie Żabia Wola, miejscowość Bartoszkówka na terenie mieszkaniowym i rolnym o powierzchni 15 591 m² z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Dojazd – droga gruntowa na odcinku ponad 200 m. Uzbrojenie – mniej korzystne. Aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Data transakcji 8.11.2023 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m² 19 zł.

Opis działki gruntu o najwyższej cenie transakcyjnej (C_{max}):

Działka niezabudowana położona w gminie Żabia Wola, miejscowość Cieple, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położona jest w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bezpośredni dostęp do asfaltowej drogi publicznej, pełne uzbrojenie, powierzchnia działki wynosi 12 000 m². Data transakcji 21.03.2024 r., cena za 1 m² 69 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{\min}/C_{\text{śred}} = 0,489 \qquad C_{\max}/C_{\text{śred}} = 1,778$$

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

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
		dobre	w bliskim zasięgu do większych ulic i obiektów handlowo-usługowych
		średnie	w dalszym zasięgu do głównych ulic i obiektów handlowo-usługowych
2	Otoczenie i walory środowiskowe	korzystne	zadbana okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna
		mniej korzystne	dobre poczucie bezpieczeństwa, bliskość terenów zielonych, w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty, które mogą generować uciążliwości: hurtownie, magazyny, domy weselne itd.
3	Kształt działki	korzystny	regularny kształt, np. prostokąt lub trapez,
		mniej korzystny	nieregularny kształt, np. wielobok, wydłużony prostokąt
4	Uzbrojenie	korzystne	możliwość podłączenie wszystkich mediów (prąd, woda, gaz, kanalizacja)
		średnio korzystne	konieczność doprowadzenia na dłuższym odcinku jednego z mediów, wszystkie pozostałe gminne
		mniej korzystne	konieczność przeprowadzenia na dłuższym odcinku przynajmniej dwóch z mediów miejskich
5	Dojazd	bardzo dobry	droga asfaltowa
		dobry	wąska droga asfaltowa lub gruntowa na krótkim odcinku
		średni	droga gruntowa, brak wyjeżdżonej drogi dojazdowej
6	Ograniczenia w zagospodarowaniu	korzystne	całość działki przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową
		mniej korzystne	część działki przeznaczona pod rolę, drogi, wody powierzchniowe itp.

Dla wycenianego gruntu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– dobre;
Otoczenie	– korzystne;
Kształt działki	– mniej korzystny;
Uzbrojenie	- średnio korzystne;
Dojazd	- bardzo dobry;
Ograniczenia w gospodarowaniu	- 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	30	0,147	0,533	0,300
2	Otoczenie i walory środowiskowe	15	0,073	0,267	0,267
3	Kształt działki	20	0,098	0,356	0,098
4	Uzbrojenie	10	0,049	0,178	0,100
5	Dojazd	5	0,024	0,089	0,089
5	Ograniczenia	20	0,098	0,356	0,098
Razem		100	0,489	1,778	0,952

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Żelechów nr 346/2 i 346/3 oszacowano:

$$W_R = 0,952 \times 39 \text{ zł/m}^2 = 37 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa dz. nr ewid. 346/2 i 346/3 o powierzchni 13 000 m² wynosi:

$$W = 37 \text{ zł/m}^2 \times 13\,000 \text{ m}^2 = 481\,000 \text{ zł}$$

$$W_{9/32} = 135\,000 \text{ zł}$$

przyjęto **W_{9/32N} = 135 000 zł**

/słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy złotych/

Wartość rynkowa 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 30% (nieruchomość o dużej powierzchni, duża liczba działek na rynku, sprzedaż udziału, mocno ograniczona liczba potencjalnych kupców).

Oszacowana wartość udziału 9/32 w przedmiotowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny: 135 000 zł * 0,7 = 94 500 zł

przyjęto $W_{w9/32} = 94\ 500\ \text{zł}$

/słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych/

11. Podsumowanie

Oszacowana wartość rynkowa 9/32 udziału według stanu na dzień wyceny:	135 000 zł /słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy złotych/
Oszacowana wartość 9/32 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:	94 500 zł /słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych/

12. Klauzule i zastrzeżenia

1. Sporządzony operat szacunkowy przeznaczony jest do wyłącznego użytku Zleceniodawcy.
2. Niniejsza wycena sporządzona została wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
3. Żadnej części niniejszej wyceny i raportu nie wolno powielać w jakimkolwiek dokumencie, okólniku i prospekcie bez pisemnej zgody autora co do formy w jakiej może się ukazać.
4. Przyjmuję odpowiedzialność za umiejętności i dokładność oczekiwaną od zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
5. Niniejsza wycena składa się z 24 ponumerowanych stron plus załączniki.
6. Autor wyceny Katarzyna Janisz jest wpisana na listę biegłych w zakresie wyceny nieruchomości Sądu Okręgowego w Warszawie.
7. Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.
8. Informacje zawarte w operacie szacunkowym objęte są zasadą poufności w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz tajemnicą wynikającą z przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
9. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na jego wartość.

Milanówek, dn. 12.12.2024 r.

Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
nr uprawnień 5056

Dokumentacja fotograficzna

Wyceniana nieruchomość:

