

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

EGZEMPLARZ NR 3...

Sygn. akt XIX GUp 1233/19

OPERAT SZACUNKOWY **(opis i oszacowanie nieruchomości)**

nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym

zlokalizowanym
na działce 2121/1
przy ul. 1 Maja 144
obręb 2
w Żyrardowie
gm. Żyrardów
pow. żyrardowski
woj. mazowieckie



Autor wyceny:
Kasia Janisz
Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, styczeń 2022 roku.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	Budynek dwu kondygnacyjny, mieszkalny zlokalizowany na dz. ewid. nr 2121/1, obręb 0002 o pow. 1 971 m² przy ul. 1 Maja 144 w miejscowości Żyrardów, gmina Żyrardów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku wynosi 115 m². Na działce dodatkowo znajduje się budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 58 m². W rejestrze gruntów brak informacji na temat prowadzenia księgi wieczystej.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej 1/8 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Jacka Karolaka prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt XIX GUp 1233/19.
Oszacowana wartość rynkowa 1/8 udziału według stanu na dzień wyceny: Oszacowana wartość 1/8 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:	73 500 zł /słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych/ 51 450 zł /słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych/
Data sporządzenia operatu szacunkowego	24 stycznia 2022 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.....	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.....	10
6.2.1 Działka.....	10
6.2.2 Budynki.....	11
7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	12
7.1 KSIĘGA WIECZYSTA	12
7.2 EWIDENCJA GRUNTÓW.....	12
7.3 REJESTR ZABYTKÓW	13
7.4 OCHRONA ŚRODOWISKA	13
8. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	13
9. OPIS RYNKU LOKALNEGO	14
10. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA I OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI....	16
10.1 PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA	16
10.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ.....	16
10.3 OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
10.4 WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	18
11. PODSUMOWANIE	18
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19

Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Budynek dwu kondygnacyjny, mieszkalny zlokalizowany na dz. ewid. nr 2121/1, obręb 0002 o pow. 1 971 m² przy ul. 1 Maja 144 w miejscowości Żyrardów, gmina Żyrardów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku wynosi 115 m². Na działce dodatkowo znajdują się budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 58 m².

W rejestrze gruntów brak informacji na temat prowadzenia księgi wieczystej.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej 1/8 udziału w ww. nieruchomości w dacie wyceny,
- wartości 1/8 udziału w ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej 1/8 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Jacka Karolaka prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt XIX GUp 1233/19.

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 z dnia 10.11.2021 r. w sprawie sygn. akt XIX GUp 1233/19.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 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 10.11.2021 r.;
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 23.07.2021 r.;
- wypis z kartoteki budynków z dnia 23.07.2021 r.;
- obmiary własne;
- UCHWAŁA Nr XII/103/19 RADY MIASTA ŻYRARDOWA z dnia 27 czerwca 2019 roku. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa;
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych, jakie miały miejsce na terenie miasta Żyrardowa;
- 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	24.01.2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	10.11.2021 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	10.11.2021 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	10.11.2021 r.

4. Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie: stanu prawnego nieruchomości i powierzchni uzyskano od Zamawiającego oraz Wierzyciela. Ponadto w dniu 10 listopada 2021 roku odbyła się wizja lokalna. W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

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

Niniejsza opinia uwzględnia widoczny stan techniczny budynku, jednakże żadna ocena techniczna konstrukcji nie została przeprowadzona.

Przyjęto następujące założenia:

- Przy uzbrojeniu gruntu nie użyto materiałów o utajonych wadach, nie zostały też one później wprowadzone;
- 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 aktualnie kształtujących się cen dla tego typu nieruchomości, z uwzględnieniem położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne oraz stanu zagospodarowania gruntu a także przeznaczenia w planie.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości według poziomu cen z dnia 10.11.2021 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 Rzeczników 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 wyższą jej wartość 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 obiekt o funkcji mieszkalnej. Z uwagi na lokalizację uznano, że optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości jest funkcja mieszkalna. Wielkość poszczególnych powierzchni w budynku, jego stan techniczny, rozkład pomieszczeń, standard

wykończenia i wyposażenia, a także lokalizacja – decydują o pełnej przydatności mieszkalnej wycenianej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości (działka gruntowa zabudowana), 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 użytkowej domu 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,

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.

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 znajduje się w Żyrardowie przy ulicy 1 Maja 144. Żyrardów jest miastem i gminą w województwie mazowieckim, w powiecie żyrardowskim, położone na Równinie Łowicko-Błońskie, nad rzeką Pisią Gągoliną, 45 km na południowy zachód od Warszawy i 90 km na północny wschód od Łodzi. Od strony zachodniej miasto graniczy z Bolimowskim Parkiem Krajobrazowym. Przez miejscowość przebiega droga krajowa nr 50, a także linia kolejowa Kolei Mazowieckich – biegnąca w kierunku Warszawy. W odległości ok. 6 kilometrów znajduje się wjazd na autostradę A-2.



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

Wyceniana nieruchomość położona jest w Żyrardowie przy ul. 1 Maja, jest to główny ciąg komunikacyjny prowadzący od zjazdu z autostrady do centrum Żyrardowa. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna, tereny zielone oraz obiekty usługowe.



Przedmiotowa nieruchomość znajduje się pomiędzy ulicami 1 Maja oraz Werbickiego. Posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej z obu stron, zarówno od ul. 1 Maja, jak i Werbickiego.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obrzeżach Żyrardowa, od strony północno zachodniej. Centrum Żyrardowa znajduje się w odległości ok. 1 km.

Żyrardów posiada szeroką ofertę środków komunikacji. Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej z Grodziska Mazowieckiego zapewnia usługi komunikacji miejskiej. Ponadto, na terenie miasta funkcjonuje spółka PKS, świadcząca usługi komunikacji podmiejskiej. W Żyrardowie jest również dworzec PKP, na którym zatrzymują się pociągi podmiejskie na trasie Warszawa – Łódź.

Lokalizacja nieruchomości umożliwia dobry dostęp do środków komunikacji publicznej. W odległość około dwóch kilometrów znajduje się stacja kolejowa PKP, która daje możliwość dotarcia do centrum Warszawy w czasie zbliżonym do 50 minut. Tuż przy stacji kolejowej znajduje się dworzec autobusowy PKS. Około 6 kilometrów w kierunku północnym znajduje się łącznik drogowy Wiskitki umożliwiający wjazd na autostradę A2. Dzięki temu możliwy jest swobodny wyjazd w kierunkach zachodnich (Łódź, Poznań). Korzystając z własnych środków transportu dojazd do Warszawy autostradą A2 zajmuje około 30 minut.

Większość budynków użyteczności publicznej takich jak urzędy czy banki znajduje się centrum Żyrardowa. Wiąże się to przebyciem dystansu około 1 km. W podobnej odległości znajdują się szkoły, przedszkola, punkty usługowe, apteki czy obiekty handlowe takie jak np. sklepy spożywcze, apteki itp.

Lokalizację nieruchomości uznano za dobrą.

Otoczenie i sąsiedztwo (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz sąsiedztwo terenów zieleni) uznano za dobre.

6.2 Opis nieruchomości

6.2.1 Działka

Przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę numer ewidencyjny 2121/1 o pow. 1 971 m². Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Teren zagospodarowany, trawnik, krzewy, drzewa. Teren nieruchomości ogrodzony. Możliwy dojazd od ulicy 1 Maja i od ul. Werbickiego. Na działce znajduje się budynek mieszkalny i budynek gospodarczy.

Działka posiada dostęp do drogi publicznej – ul. 1 Maja i ul. Werbickiego.



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

Media

Działka znajduje się w zasięgu następujących instalacji:

- linia elektryczna (wzdłuż granicy działki przechodzi napowietrzna linia, w granicach działki 2 słupy),
- wodociąg,
- kanalizacja,
- gaz.

Dostęp do mediów oceniono jako korzystny.



6.2.2 Budynki

Na działce nr ew. 2121/1 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, dwu kondygnacyjny. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Wybudowany w latach 1955-1956.

Powierzchnia użytkowa wynosi 115 m².

Powierzchnia zabudowy wynosi 94 m².

W czasie wizji, która odbyła się 10.11.2021 r., nie udostępniono do obejrzenia biegłemu dwóch pomieszczeń. Założono, że ich stan nie odbiega od pozostałych pomieszczeń w domu.

Dach pokryty jest blachodachówką, okna plastikowe, budynek otynkowany.

Podłogi – terakota, wykładzina, panele. Ściany – malowane, panele, w łazienkach – glazura, w kuchni – kawałek ściany – glazura. Kuchnia – meble starszego typu. Łazienki - biały montaż. Schody – drewniane.

Ogólny standard budynku oceniono jako średni.

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oceniono, iż obiekt ma tradycyjną formę budynku mieszkalnego.

Na działce znajdują się też, wybudowany w tym samym czasie co budynek mieszkalny, budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 58 m². Budynek kryty blachodachówką.

7. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie Wypisu z rejestru gruntów i kartoteki budynków z dn. 23.07.2021 r. (dokumenty te stanowią załączniki do niniejszej wyceny).

7.1 Księga wieczysta

W rejestrze gruntów brak informacji na temat prowadzenia księgi wieczystej.

7.2 Ewidencja gruntów

Zgodnie z Wypisem z rejestru gruntów wydanym z up. Starosty w dniu 23.07.2021 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, powiat żyrardowski, jednostka ewidencyjna – 143801_1 Żyrardów, obręb 0002: działka ewid. nr 2121/1, położenie działki – Żyrardów, ul. 1 Maja 144, tereny mieszkaniowe – B – 0,1971 m², powierzchnia działki wynosi 0,1974 ha, ZD 1318.

Zostały również ujawnione budynki:

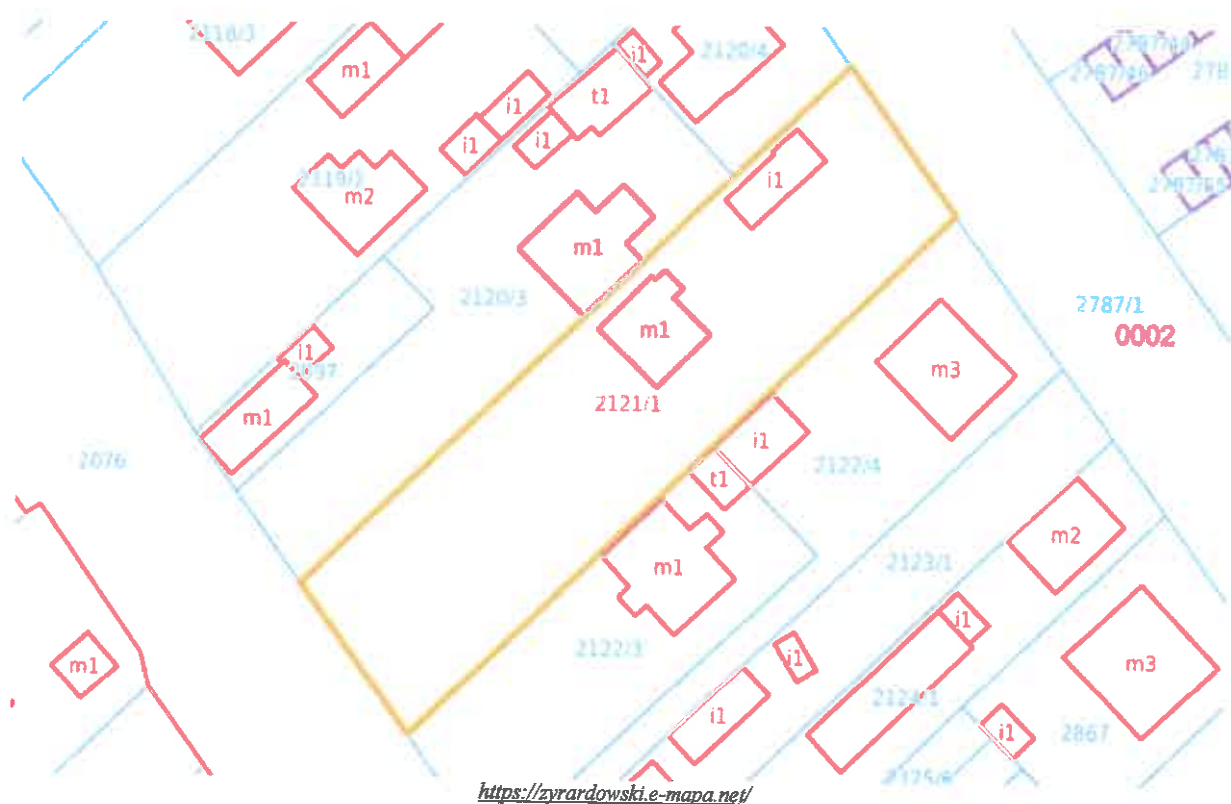
budynek 1 o funkcji mieszkalnej, adres budynku: Żyrardów, ul. 1 Maja 144, nr. ewid. budynku: 2121/1;1, rok budowy - 1956, ilość kondygnacji 1,5/, powierzchnia zabudowy – 94 m². Rodzaj ścian: murowane.;

budynek 2 o funkcji inne niemieszkalne, adres budynku: Żyrardów, ul. 1 Maja 144, nr. ewid. budynku: 2121/1;2, rok budowy - 1956, ilość kondygnacji 1,0/, powierzchnia zabudowy – 58 m². Rodzaj ścian: murowane.;

Współwłaściciel nieruchomości: Karolak Jacek – udział 1/8.

Numer jednostki rejestrowej G73.

Uwaga: Wypis i wyrys z rejestru gruntów oraz wypis z kartoteki budynków z dn. 23.07.2021 r. stanowią załącznik do niniejszej wyceny.



7.3 Rejestr zabytków

Przedmiotowy budynek nie został ujęty 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.

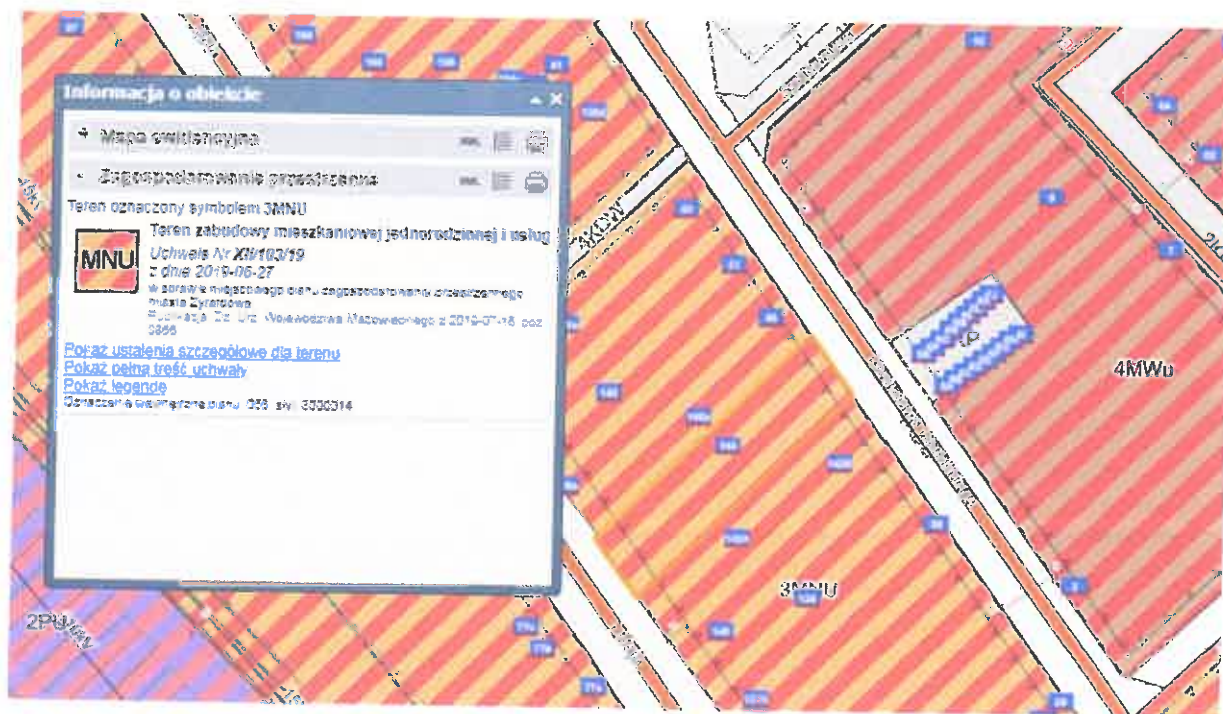
8. Plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, obowiązuje UCHWAŁA Nr XII/103/19 RADY MIASTA ŻYRARDOWA z dnia 27 czerwca 2019 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa. Teren ten oznaczony jest symbolem 3 MNU:

- a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowo - mieszkalne, usługowe o wysokości do 12,0 m, pozostałe budynki o wysokości do 6,0 m,
 - w terenie mogą funkcjonować działki budowlane o funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, usługowo - mieszkaniowej (czyli zabudowie mieszanej),
 - powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy minimalna 0,001, maksymalna 3,0,
 - drogi wewnętrzne kształtowane w miarę potrzeb o szerokości minimum 5,0 m.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: minimum 300,0 m² w terenach oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia MNU;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: minimum 9,0 m w terenach oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia MNU.



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

9. Opis rynku lokalnego

Miasto Żyrardów leży w centrum Polski, położone na równinie Łowicko-Błońskiej, nad rzeką Pisią Gągoliną. Miasto zlokalizowane jest na południowo-zachodnim krańcu województwa mazowieckiego, w odległości 45 km od Warszawy i 90 km od Łodzi. Powierzchnia miasta wynosi 1433 ha. Liczba mieszkańców wynosi około 40 tysięcy. Gęstość zaludnienia to około 2 787 osób/km². Żyrardów graniczy z trzema gminami: gminą Jaktorów, Radziejowice i Wiskitki.

Początek miastu dała fabryka lniarska, która powstała na terenie dzisiejszego Żyrardowa w 1829 roku. Była to jedna z największych i najnowocześniejszych fabryk lniarskich w ówczesnej Europie. Żyrardów zawdzięcza swą nazwę pierwszemu dyrektorowi technicznemu fabryki, Philipowi de Girard. W roku 1916 Żyrardów otrzymał prawa miejskie.

Przez Żyrardów i w jego pobliżu przebiegają ważne szlaki komunikacyjne:

- droga krajowa nr 50, z zachodu na wschód Polski
- droga wojewódzka nr 719 Warszawa – Skierniewice
- droga szybkiego ruchu Warszawa-Katowice – w odległości 9 km
- linia kolejowa z północy na południe Polski
- węzeł komunikacyjny autostrady A2 Wiskitki – 7 km od miasta

Miasto jest stolicą powiatu ziemskiego. W granicach Powiatu Żyrardowskiego leży znaczna część Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obszaru o dużych walorach przyrodniczych.

W rejestrze zabytków znajduje się aż 296 obiektów z Żyrardowa. Są to głównie budynki pochodzące z drugiej połowy XIX wieku oraz początków XX wieku. Większość zabytków miasta mieści się na terenie osady fabrycznej z XIX i początku XX wieku. Żyrardowska osada fabryczna jest obecnie jedynym w Europie, zachowanym w całości, zespołem urbanistycznym miasta przemysłowego z tego okresu. Większość budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej nadal pełni swoją funkcję. Osada Fabryczna została uznana w styczniu 2012 r. za pomnik historii.

W Żyrardowie znajduje się montownia telewizorów LCD, z pięcioma liniami produkcyjnymi. Zakład należący do chińskiego koncernu, zatrudnia na stałe około 500 osób.

Rynek ofertowy sprzedaży domów jednorodzinnych na terenie miasta Żyrardów jest stosunkowo rozwinięty. Oferty są wystawiane głównie przez biura nieruchomości działające na terenie miejscowości, wiele jest również wystawionych bezpośrednio przez Właściciela. W tym momencie na rynku jest kilkadziesiąt propozycji sprzedaży domów mieszkalnych. Średni okres ekspozycji na rynku (od wystawienia oferty do zawarcia umowy sprzedaży/przedwstępnej umowy sprzedaży) to około 12 – 14 miesięcy. Potencjalni nabywcy poszukują również działek z myślą o budowie domu.

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. W analizie szczegółowej oszacowania wartości nie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych z uwagi na krótki czas badania rynku i stabilizacji cen w tym okresie. Obecnie nie można przewidzieć wpływu pandemii wirusa SARS-CoV-2 na ceny nieruchomości w Polsce.

Analizą objęto akty notarialne kupna/sprzedaży domami mieszkalnymi kilkunastoletnimi zlokalizowanymi na terenie Żyrardowa. Odnotowano kilkanaście transakcji domami jednorodzinnymi mogących stanowić obiekty porównawcze. Zgodnie z analizą stwierdzono, iż ceny transakcyjne domów na rynku wtórnym na ww. terenie są zróżnicowane, kształtują się w przedziale od około 4 000 zł/m² do prawie 6 000 zł/m² powierzchni użytkowej domu w zależności od lokalizacji szczegółowej, stanu technicznego budynku, otoczenia, powierzchni działki i dodatkowych zabudowań.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji domami jednorodzinnymi położonymi na rynku lokalnym.

Lp.	Miejscowość	Ulica	Pu domu (m ²)	Pow. działki (m ²)	Akt notarialny	Data transakcji	Cena transakcyjna	Cena zł 1m ²
1	Żyrardów	Młyńska	85,0	785	7957/2021	2021-12-16	495 000	5 824
2	Żyrardów	Bydgoska	77,0	778	3646/2021	2021-11-29	350 000	4 545
3	Żyrardów	Południowa	66,0	1495	7370/2021	2021-11-17	320 000	4 848
4	Żyrardów	Poznańska	123,0	1168	2852/2021	2021-07-07	500 000	4 065
5	Żyrardów	Struga	74,0	700	2547/2021	2021-03-25	290 000	3 919
6	Żyrardów	Wrzosowa	103,0	893	7905/2020	2020-11-27	490 000	4 757
7	Żyrardów	Roweckiego S. Grota	92,0	3278	6744/2020	2020-10-15	377 000	4 098
8	Żyrardów	Leśna	120,0	792	4184/2020	2020-09-18	500 000	4 167
9	Żyrardów	Okulickiego	89,6	791	5912/2020	2020-09-15	510 000	5 692
10	Żyrardów	Podmiejska	131,0	754	1581/2020	2020-05-14	640 000	4 885
11	Żyrardów	Żytia	118,0	813	2020/2020	2020-02-28	650 000	5 508

10. Przyjęte założenia i obliczanie wartości nieruchomości

10.1 Przyjęte założenia

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: domy mieszkalne;
- obszar: miasto Żyrardów;
- okres monitorowania: od lutego 2020 do grudnia 2021 r.

W trakcie dokonywania analizy cen transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych kupna – sprzedaży domów na terenie miasta Żyrardów stwierdzono 11 transakcji sprzedaży na rynku domów jednorodzinnych porównywalnych z obiektem wycenianym. W cenie transakcyjnej sprzedanych domów jednorodzinnych zawarta jest wartość budynku wraz z gruntem, na którym znajduje się dom mieszkalny.

Analizując cechy nieruchomości wybrano te, które różnicują nieruchomości i mają wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny (wynika to z badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości). Cechy te można uporządkować następująco:

- lokalizacja, położenie względem dostępu do środków komunikacji i punktów usługowo-handlowych;
- sąsiedztwo i otoczenie
- dodatkowe zabudowania;
- wielkość działki;
- standard budynku i funkcjonalność.

Tabela nr 2: Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości zabudowanej

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja, położenie	bardzo dobra	w rejonie głównych ulic z bardzo dobrym dostępem do komunikacji i obiektów handlowo-usługowych, szkoły,
		dobra	w bliskim zasięgu do większych ulic i przystanków komunikacji
		peryferyjne	w dalszym zasięgu do głównych ulic i środków komunikacji
2	Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	zadbana okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy zabudowa jednorodzinna,
		dobre	dobre poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna, tory kolejowe, główne ciągi komunikacyjne
		średnie	w okolicy zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa, główne ciągi komunikacyjne, tory kolejowe
3	Zabudowania dodatkowe	korzystna	na działce dodatkowe zabudowania, np.: murowane budynki gospodarcze, garaż, itp.
		mniej korzystna	brak
4	Wielkość działki	korzystna	prostokąt lub trapez, pow. powyżej 1 500 m ² - wyższa cena jednostkowa
		mniej korzystna	działka o powierzchni poniżej 1 500 m ²
5	Standard budynku i funkcjonalność	dobry	budynek, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów w dobrym standardzie, budynek na bieżąco odnawiany, zadbane
		średni	budynek w średnim stanie i standardzie wykończenia, wymagający odświeżenia, odremontowania i unowocześnienia
		niski	budynek w standardzie do kapitalnego remontu

10.2 Opis nieruchomości wybranych do porównań

Na podstawie wszystkich transakcji na lokalnym rynku – domy jednorodzinne, określono przedział cenowy (cenę min i max) w jakim zawierają się ceny 1 metra kw. w przeliczeniu na powierzchnię użytkową.

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

- cena średnia z próby (Cśred)	4 755 zł/m ²
- cena minimalna (Cmin)	3 919 zł/m ²
- cena maksymalna (Cmax)	5 824 zł/m ²

Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej (Cmin):

Działka zabudowana domem 1 kondygnacyjnym, murowanym położona w Żyrardowie przy ul. Struga na terenie zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 74,0 m², powierzchnia gruntu 700 m². Budynek mieszkalny w standardzie niskim wybudowany w 1962 r. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Na działce dodatkowy budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 50 m² z 1960 r. Data transakcji 25.03.2021 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m² 3 919 zł.

Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej (Cmax):

Działka zabudowana domem jednorodinnym, 1 kondygnacyjnym, murowanym, mieszkalnym położona w Żyrardowie przy ul. Młyńskiej. Nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia działki wynosi 785 m², powierzchnia użytkowa budynku 85 m². Standard dobry. Budynek wybudowany w 1980 r. Data transakcji 16.12.2021 r., cena za 1 m² 5 824 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{min}/C_{śred} = 0,824 \quad C_{max}/C_{śred} = 1,225$$

10.3 Obliczanie wartości nieruchomości

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– dobra;
Sąsiedztwo i otoczenia	– dobre;
Dodatkowe zabudowania	- korzystne;
Wielkość działki	– korzystna;
Standard budynku i funkcjonalność	- średni.

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, lokalizacja	25	0,206	0,306	0,256
2	Sąsiedztwo	15	0,124	0,184	0,154
3	Dodatkowe powierzchnie	10	0,082	0,122	0,122
4	Wielkość działki	15	0,124	0,184	0,184
5	Standard budynku i funkcjonalność	35	0,288	0,429	0,359
Razem		100	0,824	1,225	1,075

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni użytkowej budynku zlokalizowanego w Żyrardowie przy ul. 1 Maja 144 na działce ewid. nr 2121/1 oszacowano:

$$W_R = 1,075 \times 4\,755 \text{ zł/m}^2 = 5\,112 \text{ zł/m}^2$$

W związku z tym wartość budynku wraz z gruntem została oszacowana na poziomie cen ze stycznia 2022 r. w wysokości:

$$W_N = 115 \text{ m}^2 \times 5\,112 \text{ zł} = 587\,880 \text{ zł}$$

$$W_{N1/8} = 587\,880 \text{ zł} / 8 = 73\,485 \text{ zł}$$

przyjęto $W_{N1/8} = 73\,500 \text{ zł}$

/słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych/

10.4 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 chodliwej powierzchni użytkowej, w zabudowie wolnostojącej, typowa nieruchomość jednorodzinna w dobrej lokalizacji, sprzedaż tylko małego udziału, mocno ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

$$W_{W1/8} = 51\,450 \text{ zł}$$

Przyjęto: $W_{W1/8} = 51\,450 \text{ zł}$

/słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych/

11. Podsumowanie

Oszacowana wartość rynkowa 1/8 udziału według stanu na dzień wyceny:	73 500 zł /słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych/
Oszacowana wartość 1/8 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:	51 450 zł /słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych/

Biorąc pod uwagę lokalizację oraz standard budynku, otrzymane wartości należy uznać za możliwe do osiągnięcia w warunkach panujących na rynku lokalnym.

Oszacowane wartości odzwierciedlają najbardziej prawdopodobne ceny, możliwe do uzyskania na rynku za przedmiotową nieruchomość.

Obserwuje się umiarkowane zainteresowanie domami w badanej okolicy wśród inwestorów.

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 22 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. 24.01.2022 r.

Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
nr uprawnień 5056

Dokumentacja fotograficzna

Wyceniana nieruchomość:



[Handwritten signature]



upm



STAROSTA POWIATU
ŻYRARDOWSKIEGO
ul. Limanowskiego 4B
26-300 Żyrardów

Województwo
Powiat
Gmina
Jednostka ewidencyjna
Obręb

mazowieckie
żyrardowski
ŻYRARDÓW
143801_1, ŻYRARDÓW
Nr 0002, OBRĘB 2

Załącznik
nr1.....

Nr kancelaryjny: GG.6621.2786.1.2021

WYPIS I WYRYS

I. WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

JEDNOSTKA REJESTROWA : G73

WŁAŚCICIELE

współwłaściciele :

udział: 1/8 KAROLAK JACEK (WŁADYSŁAW, WŁADYSŁAWA)

GRUNTY

Oznaczenie działki		Bliższe określenie położenia	Określenie konturów - użytków gruntowych i klas bonitacyjnych		POWIERZCHNIA w ha		Numer księgi wieczystej lub oznaczenie innych dokumentów
Arkusze	Nr Działki				użytków i klas	działki	
			opis	oznacz.			
2	2121/1	ŻYRARDÓW, 1 MAJA 144	tereny mieszkaniowe	B	0.1971	0.1971	ZD1318
Identyfikator działki: 143801_1.0002.2121/1							

Identyfikator działki: 143801_1.0002.2121/1

Razem powierzchnia: 0.1971 ha, słownie: jeden tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt jeden m²

Data sporządzenia dokumentu: 2021-07-23, sporządził(a): Wacławek Aneta

Integralną część składową niniejszego dokumentu stanowi wyrys z mapy
ewidencyjnej przedstawiony na załączniku II.

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

Data podpisu / weryfikacji: 2021-07-23

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. ustawy z dnia
16.11.2006 roku o opłacie skarbowej
Dz.U. 2020.1546 ze zm.



Starosta Żyrardowski
A. Wacławek
Miejsce podpisu Starosty



STAROSTA POWIATU
ŻYRARDOWSKIEGO
ul. Limanowskiego 18
26-704 Żyrardów

województwo mazowieckie

powiat żyrardowski

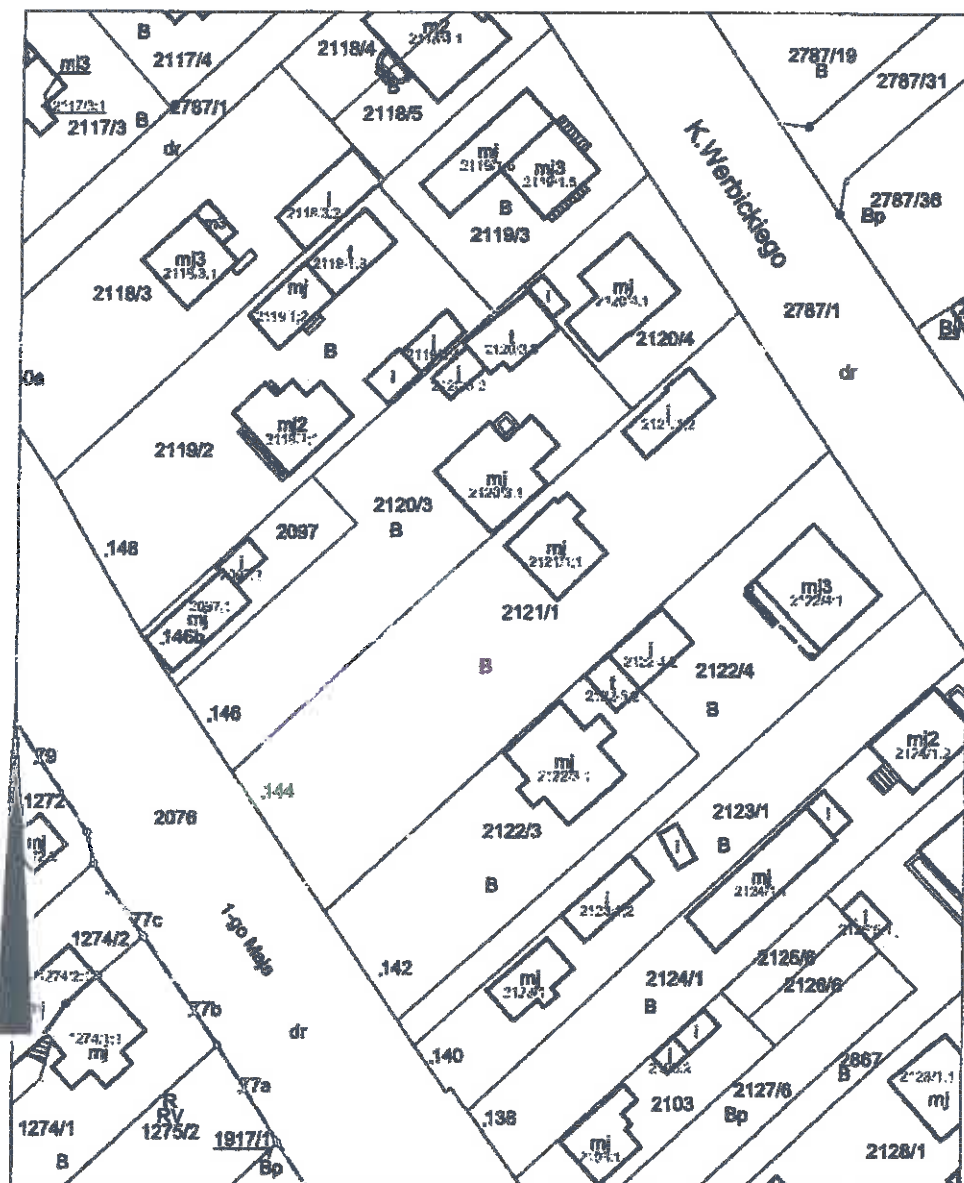
jedn. ewidencyjna: 143801_1, Żyrardów

obręb: 0002, Żyrardów

GG.6621.2786.1.2021

II. Wyrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000



sporządził dnia 23-07-2021 r

Katarzyna Korczak-Jędruska

Korczak-Jędruska

Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonywania wpisu w księdze wieczystej
data podpisu 23-07-2021 r.



Z up. STAROSTY

mgr Katarzyna Korczak-Jędruska
Podpisana w Wydziale Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Wp

Nr Kancelaryjny: GG.6621.2786.2.2021

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Pozycja kartoteki budynków: 143801_1.0002.G73

BUDYNEK nr: 2121/1;1

JEDNOSTKA REJESTROWA: G73

Lp. Adres: ŻYRARDÓW, 1 MAJA 144; Data zakończenia budowy: 1956; Funkcja: KST: MIESZKALNE "m"									
Położenie na działce			Nr ewidenc. budynku	Rok zak. budowy	Lokale w budynku		Powierzchnia budynku w m ²	KW budynku	WARTOŚĆ budynku w zł
arkusz	nr działki	nr bud			samodzielne	Liczba			
2	2121/1	1	2121/1;1	1956	odr.własność	0	Zabudowy: 94.00		
Identyfikator budynku: 143801_1.0002.2121/1.1_BUD					pozost.samodz	0	Użytkowa: - lokali: - pom.przyn.:		
Dane uzupełniające: Rodzaj ścian: murowane; Liczba kondygnacji (nad/pod ziemią): 1.5/;									

BUDYNEK nr: 2121/1;2

JEDNOSTKA REJESTROWA: G73

Lp. Adres: ŻYRARDÓW, 1 MAJA 144; Data zakończenia budowy: 1956; Funkcja: KST: INNE NIEMIESZKALNE "i"									
Położenie na działce			Nr ewidenc. budynku	Rok zak. budowy	Lokale w budynku		Powierzchnia budynku w m ²	KW budynku	WARTOŚĆ budynku w zł
arkusz	nr działki	nr bud			samodzielne	Liczba			
2	2121/1	2	2121/1;2	1956	odr.własność	0	Zabudowy: 58.00		
Identyfikator budynku: 143801_1.0002.2121/1.2_BUD					pozost.samodz	0	Użytkowa: - lokali: - pom.przyn.:		
Dane uzupełniające: Rodzaj ścian: murowane; Liczba kondygnacji (nad/pod ziemią): 1.0/;									
Razem powierzchnia zabudowy: 152.00 m ² (sto pięćdziesiąt dwa)									

Data porządzenia dokumentu: 2021-07-23, sporządził(a): Wacławek Aneta

Wypis z kartoteki budynków, przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

Data podpisu / weryfikacji: 2021-07-23

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. ustawy z dnia
16.11.2006 roku o opłacie skarbowej
(Dz. U. 2020 1546 ze zm.)



A. Wacławek



Wp