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

Sygn. akt WA2M/GUp-s/363/2023

OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym

działki 316/1 i 316/2
przy ul. Gen. Żeligowskiego 33
w Chotomowie
gm. Jabłonna
pow. legionowski
woj. mazowieckie

PODPIS ZAUFANY
KATARZYNA
JANISZ
28.10.2023 18:57:07 [GMT+2]
Dokument podpisany elektronicznie podpisem zaufanym

Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, październik 2023 roku.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	Budynek jedno kondygnacyjny, nie podpiwniczony, mieszkalny zlokalizowany na dz. ewid. nr 316/2 o pow. 635 m^2 oraz dz. ewid. nr 316/1 o pow. 12 m^2 przy ul. Gen. Żeligowskiego 33 w Chotomowie, gmina Jabłonna, powiat legionowski, województwo mazowieckie. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku wynosi 53 m^2. Na działce 316/2 znajduje się również budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 23 m^2. Dla przedmiotowej nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej 1/8 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Adama Wróblewskiego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/363/2023.
Oszacowana wartość rynkowa 1/8 udziału według stanu na dzień wyceny: **Oszacowana wartość 1/8 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:**	**18 900 zł** /słownie: osiemnaście tysięcy dziewięćset złotych/ **13 200 zł** /słownie: trzynaście tysięcy dwieście złotych/
Data sporządzenia operatu szacunkowego	28 października 2023 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
6.2.1 Działki *9*
6.2.2 Budynki *11*
7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 12
7.1 KSIĘGA WIECZYSTA 12
7.2 EWIDENCJA GRUNTÓW 12
7.3 REJESTR ZABYTKÓW 14
7.4 OCHRONA ŚRODOWISKA 14
8. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 14
9. OPIS RYNKU LOKALNEGO 16
10. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA I OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 17
10.1 PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA 17
10.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ 18
10.3 OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 19
10.4 WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY 20
11. PODSUMOWANIE 20
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 21

Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Budynek jedno kondygnacyjny, nie podpiwniczony, mieszkalny zlokalizowany na dz. ewid. nr 316/2 o pow. 635 m^2 oraz dz. ewid. nr 316/1 o pow. 12 m^2 przy ul. Gen. Żeligowskiego 33 w Chotomowie, gmina Jabłonna, powiat legionowski, województwo mazowieckie. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku wynosi 53 m^2. Na działce 316/2 znajduje się również budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 23 m^2.

Dla przedmiotowej nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta.

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 Adama Wróblewskiego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/363/2023.

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/363/2023.

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 Rzeczoznawców Majątkowych;
- Literatura fachowa z zakresu metodologii wycen.

3.4 Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono w oparciu o:
- wizję lokalną przeprowadzoną w dniu 16.10.2023 r.;
- uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 8.02.2023 r.;
- wypisy z rejestru gruntów i kartoteki budynków z dnia 13.09.2023 r.;
- wyrysy z mapy ewidencyjnej;
- obmiar;
- Uchwała Nr VI/71/2007 z dnia 2007-03-21 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna zachodniej części wsi Chotomów (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 106 z 2007-06-08, poz. 2667);
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych, jakie miały miejsce na terenie powiatu legionowskiego;
- 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	28.10.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	16.10.2023 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	16.10.2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	16.10.2023 r.

4. Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie: stanu prawnego nieruchomości i powierzchni uzyskano od Zamawiającego oraz Wierzyciela. Ponadto przeprowadzono wywiad we właściwych urzędach.

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 16.10.2023 roku. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

Jakiekolwiek 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 zwyżką 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 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 m^2 powierzchni użytkowej domu obliczono na podstawie wzoru:

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

gdzie:

$C_{śr}$ - 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.

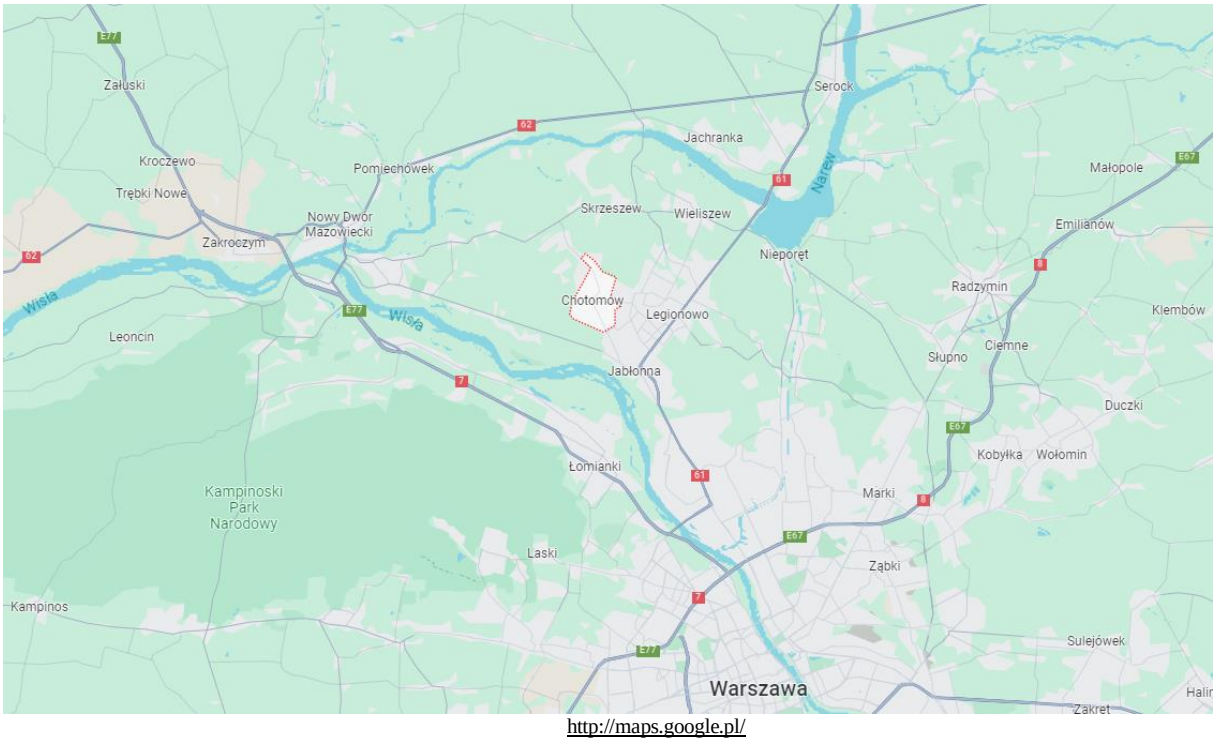
Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:
WRW = Wr * (Wa + Wc)
Gdzie:
Wr - wartość rynkowa,
Wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,
Wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.
Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi 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 znajduje się przy ul. Gen. Żeligowskiego 33 w miejscowości Chotomów położonej w województwie mazowieckim, powiecie legionowskim, gminie Jabłonna. Przez Chotomów przebiega magistrala kolejowa Warszawa – Gdańsk. Miejscowość ta oddalona jest od centrum Warszawy o około 25 km.



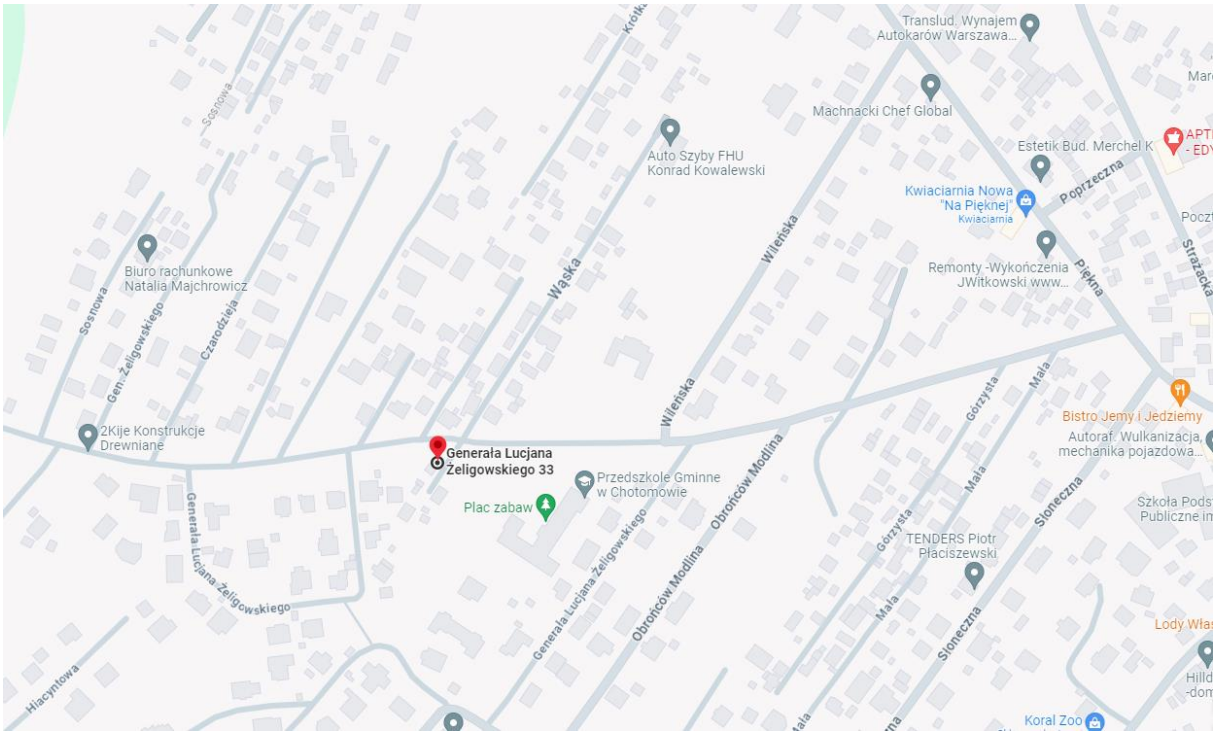
http://maps.google.pl/

W najbliższym otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkalna – jednorodzinna. W odległości ok 1 km od opiniowanej nieruchomości znajduje się stacja kolei PKP, która umożliwia

sprawny dojazd do centrum Warszawy. W bliskim otoczeniu znajdują się liczne tereny zielone oraz kompleksy leśne. Przedszkole oddalone jest o około 100 m. Budynki użyteczności publicznej takie jak szkoła, straż pożarna czy poczta oraz punkty handlowe i usługowe znajdują się bliżej centralnej części Chotomowa, w okolicach ulicy Partyzantów i wymagają przebycia dystansu minimum 700 m.

Lokalizację uznano za dobrą.

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



http://maps.google.pl/

6.2 Opis nieruchomości

6.2.1 Działki

Przedmiotowa nieruchomość stanowi działka numer ewidencyjny 316/1 o pow. 12 m^2 i działka numer ewidencyjny 316/2 o pow. 635 m². Działka 316/2 ma kształt regularny, zbliżony do wydłużonego trapezu. Teren średnio zagospodarowany, trawnik, krzewy, drzewa. Teren nieruchomości ogrodzony. Na działce znajduje się budynek mieszkalny i budynek gospodarczy.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

https://jablonna.e-mapa.net/

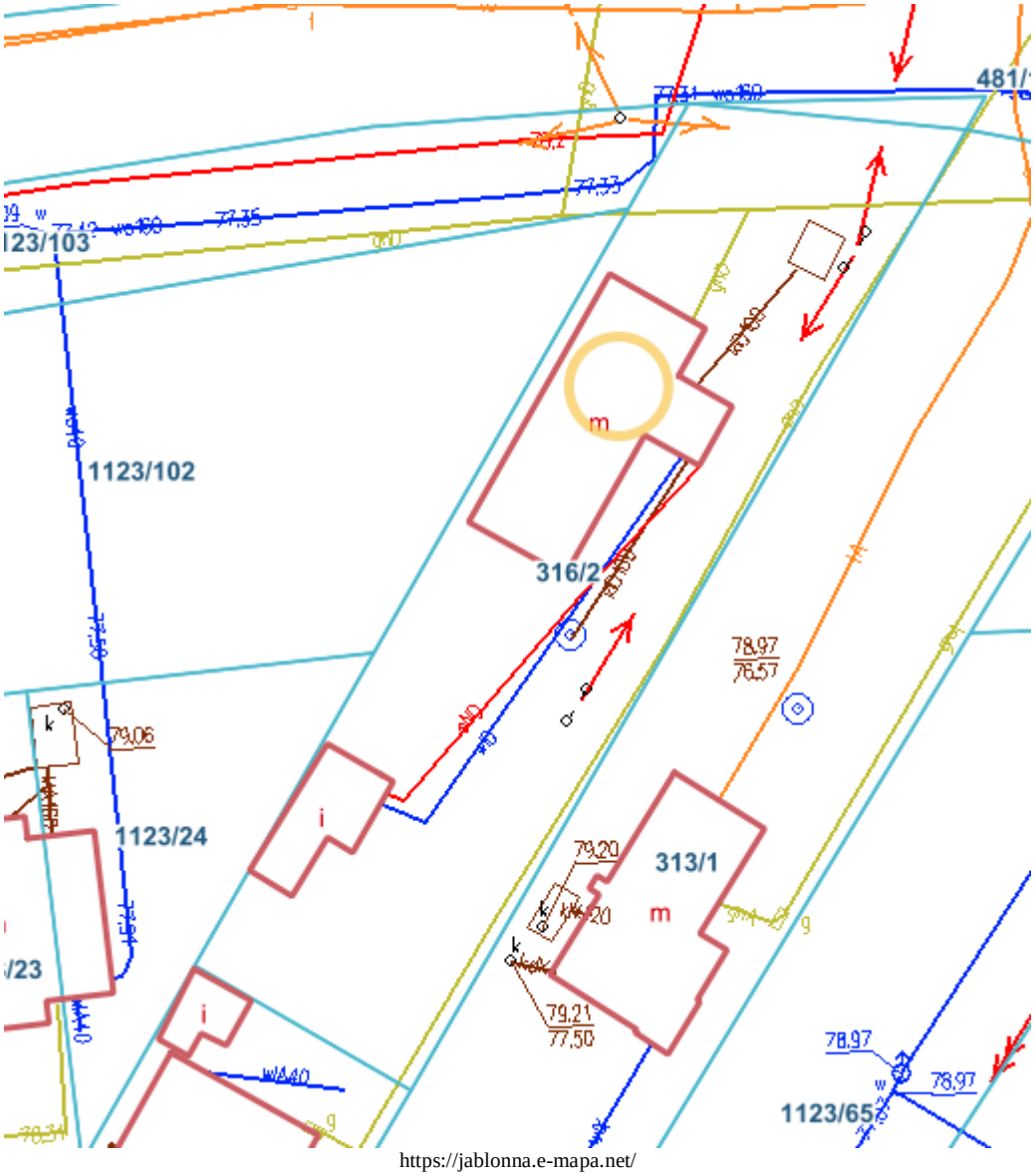
Media

Działka znajduje się w zasięgu następujących instalacji:

- linia elektryczna,
- studnia,
- wodociąg (w ul. Żeligowskiego),
- szambo,
- kanalizacja (w ul. Żeligowskiego),,
- gaz.

Przez teren działki przechodzi napowietrzna linia energetyczna i są posadowione dwa słupy energetyczne.

Dostęp do mediów oceniono jako korzystny.



https://jablonna.e-mapa.net/

6.2.2 Budynki

Na działce nr ew. 316/2 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, jedno kondygnacyjny, nie podpiwniczony. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, nieotynkowany. Wybudowany około 1960 r.

Powierzchnia użytkowa wynosi około 53 m^2.
Powierzchnia zabudowy wynosi 85 m^2.

Jednospadowy dach pokryty jest papą, okna drewniane. Ogrzewanie – koza. Podłogi – deski drewniane.

Ogólny standard budynku oceniono jako niski.

Na działce znajduję się też murowany budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 23 m^2 z 1970 r.

7. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie wypisów z rejestru gruntów i kartoteki budynków z dn. 13.09.2023 r.

7.1 Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta.

7.2 Ewidencja gruntów

Zgodnie z Wypisem z rejestru gruntów wydanym z up. Starosty w dniu 13.09.2023 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, powiat legionowski, jednostka ewidencyjna – 140802_2 Jabłonna, obręb 0003 Chotomów:

Jednostka rejestrowa : **G.2244**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	EWA JAKÓBASZEK Rodzice:ZYGMUNT,MARIANNA	Własność	6/8
2	ELŻBIETA KUCHTA Rodzice:ZYGMUNT,MARIANNA AKADEMIJNA 3/7; 05-110 JABŁONNA;	Własność	1/8
3	ADAM WRÓBLEWSKI Rodzice:ZYGMUNT,MARIANNA	Własność	1/8

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
316/2		tereny mieszkaniowe	B	0,0635	0,0635	PS.INS.20/05 PS.SYGN.AKT. I NS 152/17

Id działki: **140802_2.0003.316/2**

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **140802_2.0003.316/2.1_BUD**
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0
Pow zabud. [m2]: 85,00
Adres budynku:
Ident. działek: 140802_2.0003.316/2

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **140802_2.0003.316/2.2_BUD**
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0
Pow zabud. [m2]: 23,00
Adres budynku:
Ident. działek: 140802_2.0003.316/2

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Zgodnie z Wypisem z rejestru gruntów wydanym z up. Starosty w dniu 13.09.2023 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, powiat legionowski, jednostka ewidencyjna – 140802_2 Jabłonna, obręb 0003 Chotomów:

Jednostka rejestrowa : **G.896**

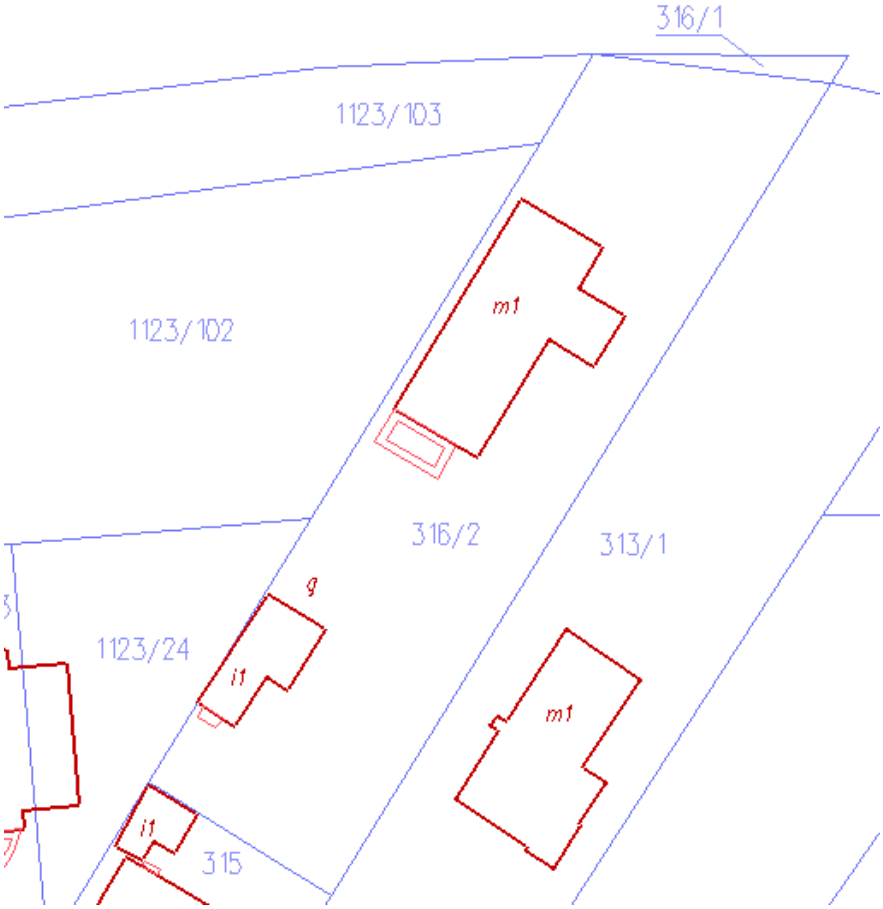
Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	EWA JAKÓBASZEK Rodzice:ZYGMUNT,MARIANNA	Władanie samoistne	6/8
2	ELŻBIETA KUCHTA Rodzice:ZYGMUNT,MARIANNA AKADEMIJNA 3/7; 05-110 JABŁONNA;	Władanie samoistne	1/8
3	ADAM WRÓBLEWSKI Rodzice:ZYGMUNT,MARIANNA	Władanie samoistne	1/8

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
316/1		tereny mieszkaniowe	B	0,0012	0,0012	KEM-CHOTOMÓW-M-1829/2004 PS.SYGN.AKT. I NS 152/17 WNIOSEK 63150/20/DG
Id działki: **140802_2.0003.316/1**						

Razem powierzchnia działek : 0,0012 ha

Słownie : dwanaście m. kwadr.

Uwaga: Wypisy i wyrysy z rejestru gruntów oraz wypis z kartoteki budynków z dn. 13.08.2023 r. stanowią załącznik do niniejszej wyceny.



https://jablonna.e-mapa.net/

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.

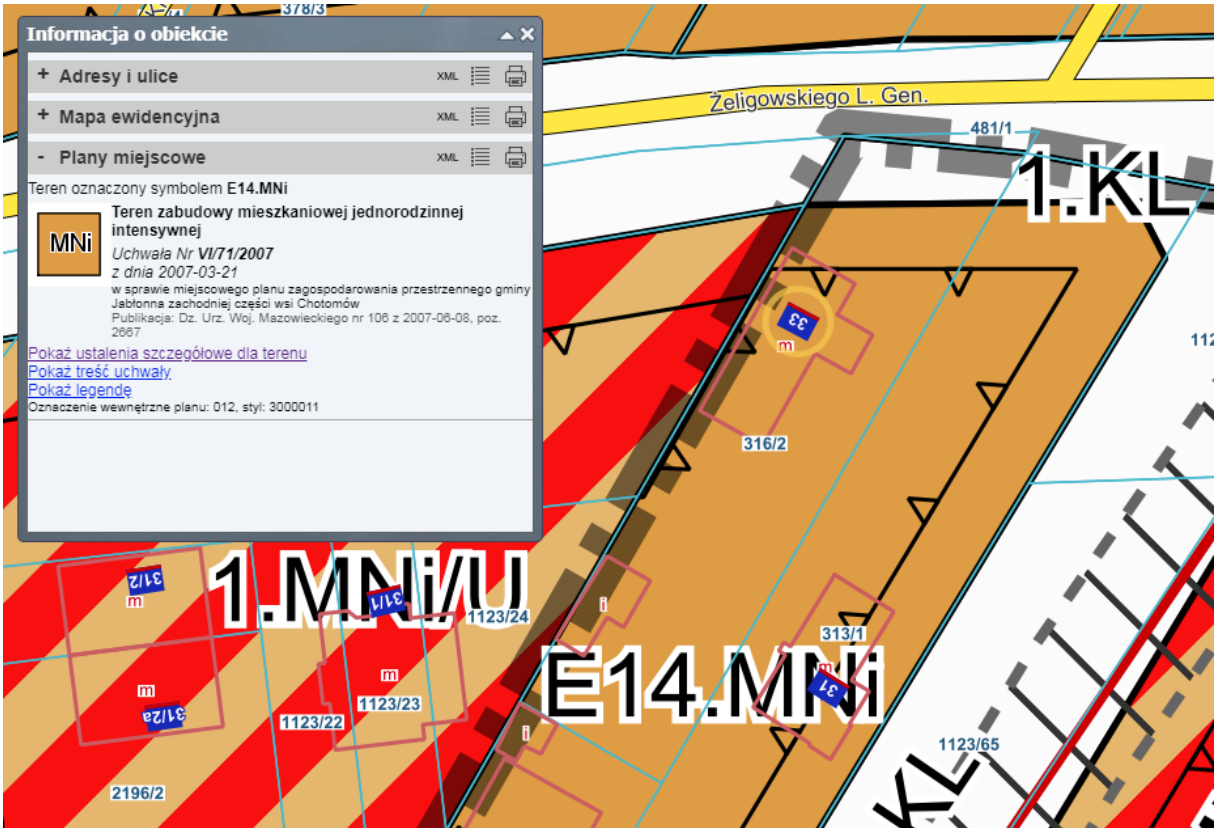
8. Plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym znajduje się przedmiot wyceny, obecnie obowiązuje Uchwała Nr VI/71/2007 z dnia 2007-03-21 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna zachodniej części wsi Chotomów (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 106 z 2007-06-08, poz. 2667). Zgodnie z planem działka 316/1 i część działki 316/2 położone są na terenie oznaczonym jako 1.KL, pozostała część działki 316/2 położona jest na terenie oznaczonym jako E14.MNi.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu E14.MNi ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną;
2) przeznaczenie uzupełniające: pod nieuciążliwe usługi wydzielone w części parterowej budynku mieszkalnego;
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa ust.1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;
1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 50%;
2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,3;
4) odległości linii zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: G15.ZP na minimalnie: 5 m;
5) odległość linii zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: J1.KK na minimalnie: 20 m;
6) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, na jednej działce budowlanej;
7) dopuszczenie w ramach części parterowej budynku wydzielenia lokalu usługowego, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodne z §4, ust. 3.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodne z §4, ust. 7, przy czym ustala się;
1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 450 m^2 (z tolerancją: minus 10%);
2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 10 m, maksymalnie: 40 m;
3) dopuszczenie odstępstwa od stosowania maksymalnych szerokości frontów, w sytuacji wydzielenia działek większych niż minimalne;

5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodne z §4, ust. 8, przy czym ustala się dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk łącznie.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu 1.KL ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: pod drogi publiczne klasy lokalnej;
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;
1) nakaz zlokalizowania jednostronnie chodników;
2) zalecenie zlokalizowania obustronnie chodników;
3) zalecenie zlokalizowania jednostronnie szpaleru drzew;
3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodne z §4, ust. 8, przy czym ustala się;
1) nakaz zachowania szerokości pasów drogowych minimum 12 m;
2) zalecenie oświetlenia terenu.



MNi Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej

KL Teren dróg publicznych lokalnych

https://jablonna.e-mapa.net/

9. Opis rynku lokalnego

Wyceniana nieruchomość mieści się przy ul. Żeligowskiego 33 w Chotomowie, gmina Jabłonna, powiat legionowski, województwo mazowieckie.

Chotomów - liczba mieszkańców - około 6 800 osób. Przechodząca przez wieś linia kolejowa dzieli wieś na dwie części: północną i południową. W części południowej znaczne zagęszczenie zabudowy mieszkaniowej występuje na obszarze pomiędzy ul. Partyzantów, ul. Żeligowskiego, a linią kolejową. Południowo-zachodnia część Chotomowa rozwija się w kierunku zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

W części centralnej Chotomowa zlokalizowane są: usługi handlowe, neogotycki kościół parafialny Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny, cmentarz, pomnik, poczta, remiza strażacka, ośrodek kultury, pętla autobusowa.

W centrum znajduje się ponadto: Szkoła Podstawowa im. Stefana Krasińskiego, ośrodek zdrowia oraz Dom Dziecka. Z kolei na ul. Żeligowskiego 27 położone jest Przedszkole Gminne wraz z placem zabaw.

Gmina Jabłonna położona jest w północnej części województwa mazowieckiego, w powiecie legionowskim. Powierzchnia wynosi 6455 ha, w tym lasy i zadrzewienia rozciągają się na 3158 ha, co stanowi 48,9 % powierzchni terenu. Obszar ten zamieszkuje około 23 000 osób.

Jabłonna jest gminą wiejską. Ma charakter osadniczy, usługowy i rekreacyjny. Korzystne położenie gminy w granicach aglomeracji warszawskiej oraz atrakcyjność terenów budowlanych położonych w pobliżu dużych kompleksów leśnych spowodowały, w ostatnich latach, intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Na terenie gminy powstało wiele nowoczesnych osiedli o atrakcyjnym stylu architektonicznym. Duża ilość terenów dotychczas nie zagospodarowanych stwarza korzystne warunki dla dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacji nieuciążliwych obiektów handlowych i usługowych.

Okolica ta cieszy się coraz większym zainteresowaniem ze względu na:
- dobre połączenie z Warszawą;
- sąsiedztwo dużych terenów zielonych;
- położenie w cichej i spokojnej okolicy;
- rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Główna część centrum administracyjnego gminy, które stanowi miejscowość Jabłonna, usytuowana jest wzdłuż drogi krajowej Nr 61 łączącej Warszawę z Augustowem i dalej z Litwą i Białorusią. Znaczny jej obszar, w tym część miejscowości Jabłonna, wsie Rajszew, Skierdy, Suchocin, Boża Wola i Wólka Górska, jest położony wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 630, biegnącej od Jabłonny w kierunku Nowego Dworu Mazowieckiego. Przez teren gminy przebiegają również tory kolejowe tworzącą alternatywę dla samochodowego transportu do Warszawy.

Rynek ofertowy sprzedaży domów jednorodzinnych na terenie gminy Jabłonna, Wieliszew i Legionowo 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 kilka 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.

Analizą objęto akty notarialne kupna/sprzedaży domami mieszkalnymi zlokalizowanymi na terenie gminy Jabłonna i sąsiadujących z nią gminy Wieliszew i Legionowo. 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 2 200 zł/m² do ponad 4 300 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	Akt notarialny	Pu domu (m²)	Pow. działki (m²)	Data transakcji	Cena transakcyjna	Cena zł 1m²
1	Legionowo	Narutowicza	4378/2023	55,0	750	2023-09-21	230 000	4 182
2	Chotomów	Piękna	4055/2023	116,0	831	2023-07-27	270 000	2 328
3	Chotomów	Przechodnia	2252/2023	157,0	745	2023-05-23	500 000	3 185
4	Jabłonna	Zegrzyńska	8097/2022	53,0	657	2022-09-19	220 000	4 151
5	Jabłonna	Modlińska	2224/2022	116,0	1002	2022-07-26	500 000	4 310
6	Topolina	Dębowy Tor	4183/2022	46,0	924	2022-07-14	190 000	4 130
7	Chotomów	Strażacka	3572/2022	59,0	477	2022-06-28	210 000	3 559
8	Chotomów	Piusa XI	4771/2022	73,0	653	2022-06-23	169 400	2 321
9	Legionowo	Grudzie	4657/2022	90,0	605	2022-06-15	200 000	2 222
10	Michałów-Reginów	Warszawska	1785/2022	40,0	702	2022-04-01	150 000	3 750
11	Legionowo	Narutowicza	7407/2021	59,0	500	2021-11-24	215 000	3 644

10. Przyjęte założenia i obliczanie wartości nieruchomości

10.1 Przyjęte założenia

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: domy mieszkalne – rynek wtórny;
- obszar: gminy Jabłonna, Wieliszew i Legionowo;
- okres monitorowania: od listopada 2021 do października 2023 r.

W trakcie dokonywania analizy cen transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych kupna – sprzedaży domów na terenie ww. gmin 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 oraz
- 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	Dodatkowe powierzchnie	korzystna	duża powierzchnia nie wliczona do PU np. wysoka piwnica, na działce dodatkowe zabudowania, np.: murowane budynki gospodarcze, garaż, itp.
		mniej korzystna	brak lub mały budynek w złym stanie technicznym
4	Wielkość działki	korzystna	prostokąt lub trapez, pow. powyżej 750 m² - wyższa cena jednostkowa
		mniej korzystna	działka o powierzchni poniżej 750 m²
5	Standard budynku i funkcjonalność	dobry	budynek, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów w dobrym standardzie, budynek na bieżąco odnawiany, zadbany,
		średni	budynek, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów w średnim standardzie, budynek wymaga odświeżenia, unowocześnienia
		do remontu kapitalnego	budynek w niskim stanie i standardzie wykończenia, wymagający generalnego 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) 3 435 zł/m^2
- cena minimalna (Cmin) 2 222 zł/m^2
- cena maksymalna (Cmax) 4 310 zł/m^2

<u>Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej (Cmin):</u>
Działka zabudowana domem 1 kondygnacyjnym, nie podpiwniczonym, murowanym położona w Legionowie przy ul. Grudzie na terenie zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 90,0 m^2, powierzchnia gruntu 605 m^2. Budynek mieszkalny w standardzie niskim, do remontu. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Data transakcji 15.06.2022 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m^2 2 222 zł.

Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej (Cmax):
Działka zabudowana domem jednorodzinnym, 1 kondygnacyjnym, nie podpiwniczonym, murowanym, mieszkalnym położona w miejscowości Jabłonna przy ul. Modlińskiej w 2 linii zabudowy. Nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia działki wynosi 1 002 m^2, powierzchnia użytkowa budynku 116,0 m^2. Standard dobry. Na działce 3 budynki gospodarcze. Data transakcji 26.07.2022 r., cena za 1 m^2 4 310 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

Cmin/Cśred = 0,647 **Cmax/Cśred = 1,255**

10.3 Obliczanie wartości nieruchomości

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– dobra;
Sąsiedztwo i otoczenia	– bardzo dobre;
Dodatkowe powierzchnie	- mniej korzystne;
Wielkość działki	– mniej korzystna;
Standard budynku i funkcjonalność	- do remontu kapitalnego.

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	20	0,129	0,251	0,190
2	Otoczenie i walory środowiskowe	20	0,129	0,251	0,251
4	Dodatkowe powierzchnie	10	0,065	0,125	0,065
5	Wielkość działki	10	0,065	0,125	0,065
6	Standard budynku i funkcjonalność	40	0,259	0,502	0,259
Razem		100	0,647	1,255	0,830

Zgodnie z powyższym wartość 1m^2 powierzchni użytkowej budynku zlokalizowanego przy ul. Żeligowskiego 33 na działce ewid. nr 316/2 i 316/1 oszacowano:

W_R = 0,830 x 3 435 zł/m² = 2 851 zł/m²

W związku z tym wartość budynku wraz z gruntem została oszacowana na poziomie cen z października 2023 r. w wysokości:

W_N = 53 m^2 x 2 851 zł = 151 103 zł

przyjęto **W_N = 151 000 zł**

$W_{N1/8}$ = 151 000 zł / 8 = 18 875 zł

przyjęto **$W_{N1/8}$ =18 900 zł**
/słownie: osiemnaście tysięcy dziewięćset złotych/

10.4 Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży

WRW = Wr * (Wa + Wc)
Gdzie:
Wr - wartość rynkowa,
Wa - 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. Dla przedmiotowej nieruchomości sumę współczynników przyjęto na poziomie 30% (nieruchomość w złym stanie, jednorodzinna, sprzedaż małego udziału, mocno ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:
$W_{W1/8}$= 13 230 zł

Przyjęto: $W_{W1/8}$ = **13 200 zł**
/słownie: trzynaście tysięcy dwieście złotych/

11. Podsumowanie

Oszacowana wartość rynkowa 1/8 udziału według stanu na dzień wyceny:	**18 900 zł** /słownie: osiemnaście tysięcy dziewięćset złotych/
Oszacowana wartość 1/8 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:	**13 200 zł** /słownie: trzynaście tysięcy dwieście 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. 28.10.2023 r.

Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
nr uprawnień 5056

Dokumentacja fotograficzna

Wyceniana nieruchomość: