

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym.
Adres nieruchomości: Dąbrowa Duża, gmina Chynów, powiat grójecki, woj. mazowieckie.
Oznaczenie ewidencyjne: 140603_2.0011.50/11.
Księga Wieczysta: **RA1G/00049695/7**, prowadzona przez
V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu.



wykonany przez:
Bożena Ewa Włazło
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 5362



Radom, styczeń 2019 r.

Egzemplarz nr 2/3

Operat zawiera:
- 22 ponumerowanych stron oraz 12 ponumerowanych załączników
Operat sporządzono w 3 egzemplarzach:
- 2 dla Zleceniodawcy oraz 1 archiwalny.

SPIS TREŚCI

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	3
1.1. Przedmiot wyceny	3
1.2. Zakres wyceny	3
2. Określenie celu wyceny	3
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	3
3.1. Podstawy formalne	3
3.2. Podstawy materialno – prawne	3
3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości	3
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	4
5. Opis stanu	4
5.1. Stan otoczenia	4
5.2. Stan zagospodarowania	6
5.3. Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	6
5.4. Stan prawny	8
5.5. Dane z rejestru gruntów	9
6. Wskazanie przeznaczenia	10
7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych	10
8. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania	11
8.1. Rodzaj określonej wartości	11
8.2. Wybór podejścia i metody wyceny	11
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	12
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie docelowym	12
9.2. Określenie wyodrębnionej wartości rynkowej gruntu	16
9.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym	20
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	21
11. Klauzule i ograniczenia	22
11.1. Ogólne założenia przyjęte do wyceny	22
11.2. Pozostałe zastrzeżenia	22

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik. 1	wydruk z elektronicznej Księgi Wieczystej RA1G/49695/7
Załącznik. 2	wypis z rejestru gruntów
Załącznik. 3	mapa zasadnicza
Załącznik. 4	decyzja nr GP 7354/342/94 z 05-12-1994 o pozwoleniu na budowę
Załącznik. 5	projekt budowlany – B-0257
Załącznik. 6	rzut piwnic
Załącznik. 7	rzut parteru
Załącznik. 8	rzut piętra
Załącznik. 9	dziennik budowy nr 70/94– stron 3
Załącznik. 10	decyzja nr 55/2017 o warunkach zabudowy- stron 7
Załącznik. 11	dokumentacja fotograficzna
Załącznik. 12	kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu (dz. ew. nr 50/11 z obr. 0011 DĄBROWA DUŻA o powierzchni 3700 m²) wraz z prawem własności posadowionego na nim budynku mieszkalnego dwurodzinnego w zabudowie bliźniaczej w trakcie budowy, położonego w Dąbrowie Dużej, gmina Chynów, powiat grójecki.

Dla nieruchomości gruntowej (dz. nr 50/11) urządzona jest księga wieczysta nr RA1G/00049695/7 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/1 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt V GUp 84/18, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Radomiu V Wydział Gospodarczy.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi umowa zawarta pomiędzy Zleceniodawcą – Syndyk Krzysztof Wypych nr licencji 282. Biuro Syndyka, 26-600 Radom, ul. Focha 8/2, a autorem tego operatu w dniu 05-12-2018r.

3.2. Podstawy materialno – prawne

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)

Podstawy normatywne:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

- informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie w tym:
- dane z ewidencji gruntów i budynków,
- Księgi Wieczyste,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzje administracyjne i pozwolenia budowlane, jeśli zostały wydane dla nieruchomości,
- mapa ewidencyjna,
- projekt budowlany,
- wywiad terenowy i oględziny nieruchomości
- dokumentacja techniczna,

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- rejestr cen i wartości nieruchomości udostępniony przez Starostę Grójeckiego
- Ewidencja gruntów i budynków jednostki ewidencyjnej powiatu grójeckiego,
- Uwarunkowania planistyczne dla nieruchomości porównawczych z zachowaniem właściwości miejscowej.
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
- Oględziny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych.
- Informacje rynkowe dotyczące obrotu nieruchomościami oraz inne informacje gromadzone indywidualnie.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 15 stycznia 2019 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 15 stycznia 2019 roku.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 04 stycznia 2019 roku.

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 04 stycznia 2019 roku.

5. Opis stanu

5.1. Stan otoczenia

Wyceniana nieruchomość położona jest w peryferyjnej strefie małej wsi we wschodniej części gminy Chynów.

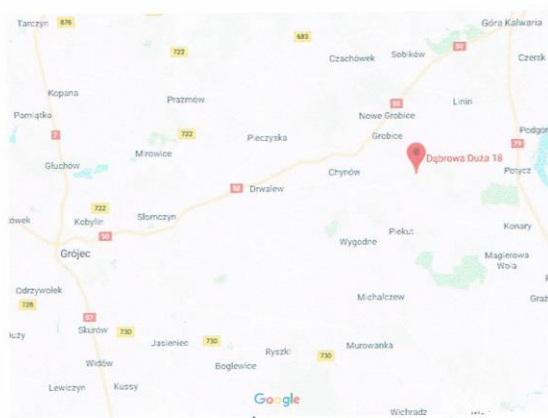
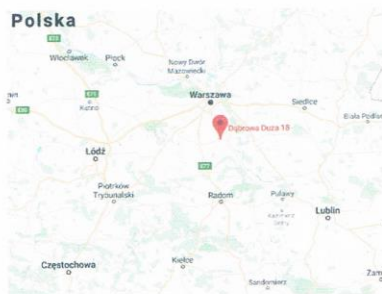
Nieruchomość położona jest 5 km od centrum Chynowa, 20 km od centrum Grojca i 46 km od centrum Warszawy.

Na terenie wsi dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zdarzają się domy o charakterze letniskowym, jednakże przeważająca większość to domy całoroczne. Siedlisk w najbliższej okolicy brak.

Do najbliższej drogi o znaczeniu powiatowym około 1,2 km. Teren uzbrojony w podstawowe media miejskie (w,e), drogi asfaltowe i żwirowe. W pobliżu obecność terenów leśnych.

Dostępność usług socjalno-bytowych bardzo ograniczona.

Lokalizacja ogólna

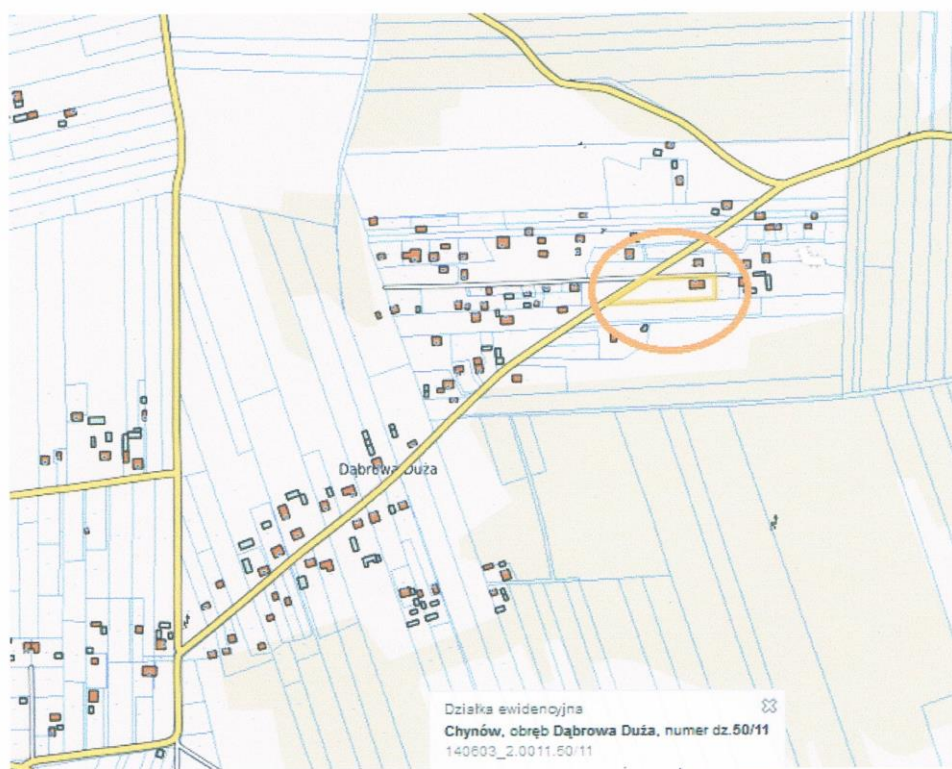


Źródło: <http://maps.google.pl>

Lokalizacja szczegółowa



Źródło: <http://maps.google.pl>



Źródło: <https://chynow.e-mapa.net/>

5.2. Stan zagospodarowania

Przedmiotowa działka gruntu o nr ew. 50/11 z obrębu 0011 o powierzchni 3700 m² ma kształt nieregularny zbliżony do trapezu. Szerokość działki wynosi około 30 m. Teren działki płaski. Działka ogrodzona, zagospodarowana. W zasięgu nieruchomości sieć energetyczna i wodociągowa. Wykonane są oba przyłącza. Na działce szambo. Od frontu ogrodzenie z pręseł stalowych na słupkach murowanych. W ogrodzeniu dwie bramy wjazdowe samojezdne i dwie furtki. Z pozostałych stron działka ogrodzona siatką stalową na metalowych słupkach. W części komunikacyjnej wschodniej połowy działka utwardzona płytkami chodnikowymi. Na działce liczne nasadzenia drzew i roślin ozdobnych.

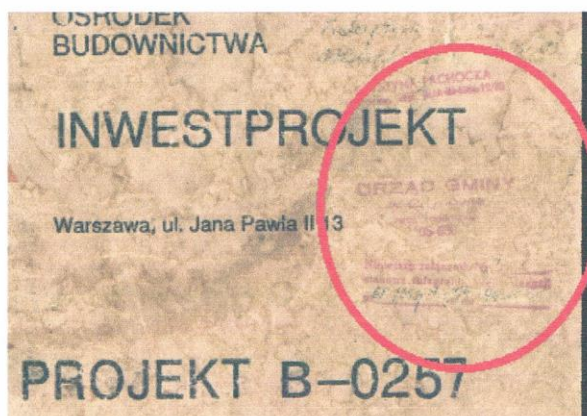
Na działce rozpoczęta budowa domu mieszkalnego dwurodzinnego. Wschodnia połowa domu wykończona i użytkowana. Zachodnia połowa domu w stanie surowym.

5.3. Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

OPIS BUDYNKU

Dom w zabudowie bliźniaczej, piętrowy, podpiwniczony, budowany w technologii tradycyjnej, murowanej z elementów małogabarytowych.

Budynek budowany wg typowego projektu „B-0257”, będącego załącznikiem do decyzji o pozwoleniu na budowę nr GP 7354/342/94 z dnia 05-12-1994 roku, zgodnie z metryczką zamieszczoną poniżej.



Budynek nie został oddany do użytkowania. W trakcie budowy dokonano zmiany konstrukcji budynku, tj. podniesiono wysokość ścian poddasza użytkowego uzyskując pełną wysokość. Zmieniono ilość i rodzaj okien w ścianach, wykonano balkony na piętrze. Podniesiono wysokość kalenicy oraz ścian szczytowych co w efekcie zmieniło zarówno elewacje jak i wszystkie parametry budynku takie jak: powierzchnia użytkowa, kubatura, wysokość budynku. Ponadto zmiany dotyczą również konstrukcji dachu oraz jego złożoności. W przedstawionym dzienniku budowy brak jest jakichkolwiek wpisów o wykonywanych pracach budowlanych. Jako kierownik budowy wpisana jest osoba, która nie udostępniła nr uprawnień budowlanych a jedynie jakiś nr ewidencyjny o prowadzeniu działalności gospodarczej z 1997 roku, a więc z daty 2 lata późniejszej niż wpisane roboty budowlane konstrukcyjne. Jedyne wpisy w treści dziennika budowy to:

III. Wpisy szczegółowe		
Data wpisu	Kto dokonuje wpisu	Treść wpisu i podpis
		stwierdzam że budynek mieszkalny został wykonany zgodnie z warunkami pozwolenia i jako taki spełnia wszelkie warunki do zamieszkania. USŁUGI MURARSKIE Marek Janusz własność 08-650 CHYNÓW

W związku z powyższym należy stwierdzić iż prace budowlane były prowadzone niezgodnie z prawem budowlanym – brak kierownika budowy, zmiany konstrukcyjne i architektoniczne w stosunku do wydanego pozwolenia na budowę. Ponadto pozwolenie na budowę dawno straciło swoją ważność.

➤ Program użytkowy budynku w stanie obecnym

Dom w zabudowie bliźniaczej, w którym każda z części przystosowana dla potrzeb 4-6 osobowej rodziny. Układ funkcjonalny budynku typowy dla zabudowy mieszkaniowej pochodzącej z ostatniej dekady XX wieku.

Parter	Pow [m ²]	Piętro	Pow [m ²]
sień	2,80	pokój	16,21
hall	7,10	pokój	13,88
garderoba	3,90	pokój	17,71
kuchnia	8,60	przedpokój	5,7
jadalnia	7,70	garderoba	6,43
pokój dzienny	30,40	wc	1,30
wc	1,30	łazienka	4,30
RAZEM parter	61,80	RAZEM piętro	65,53
Powierzchnia użytkowa ½ bliźniaka 127,33 m ²			
Łącznie powierzchnia użytkowa całego budynku przyjęta do obliczeń wynosi: 2 * 127,33 = 254,66 m ²			

Powierzchnia użytkowa budynku została określona na podstawie dokumentacji projektowej udostępnionej przez Właściciela. Powierzchnię użytkową obecnego stanu budynku obliczono na podstawie wymiarów z dokumentacji wg. PN-70/B-02365. Przy obliczeniach przyjęto założenie, że podniesiono wysokość drugiej kondygnacji tak by pomieszczenia były jednakowej wysokości, bez skosów. A zatem zmieniła się powierzchnia użytkowa piętra w stosunku do planowanego poddasza użytkowego. Nie były wykonywane pomiary pomieszczeń ze względu na niejednorodny stan wykończenia uniemożliwiający jednorodność pomiarów. Nie był również wykonywany pomiar powierzchni zabudowy – wiarygodne pomiary może wykonać jedynie geodeta.

Wszelkie odstępstwa od przyjętych założeń będą skutkowały zmianą powierzchni użytkowej, a zatem będą wpływały na zmianę wyniku obliczeń.

Ocena przydatności nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania: budynek po wybudowaniu i wykończeniu może dobrze pełnić funkcję mieszkalną. Nie przewiduje się zmiany sposobu użytkowania.

UWAGA: budynek może spełniać swoją funkcję jedynie po dokonaniu wszelkich formalności związanych z legalizacją inwestycji w świetle przepisów ustawy – Prawo budowlane.

➤ Opis (wg stanu z dnia oględzin nieruchomości)

Wschodnia część bliźniaka

- Ławy – wylewane zbrojone
- Ściany przyziemia – betonowe
- Ściany zewnętrzne – murowane z elementów drobnowymiarowych ceramicznych
- Tynki zewnętrzne – brak
- Ściany wewnętrzne – murowane z cegły ceramicznej
- Stropy - nad parterem DZ-3, nad piętrem sufit podwieszany
- Dach – konstrukcji drewnianej, wielospadowy z pokryciem z blachodachówki
- Obróbki blacharskie – blacha ocynkowana
- Rynny i rury spustowe – blacha ocynkowana
- Schody wewnętrzne – betonowe dwubiegowe ze stopniami zabiegowymi. Stopnie, spoczniki i balustrady z drewna
- Okna – drewniane z szybami antywłamaniowymi
- Przyłącza – energetyczne, wodociągowe, kanalizacja sanitarna lokalna
- Centralne ogrzewanie – piec olejowy i piec na paliwo stałe
- Ciepła woda - z pieca powyżej
- Tynki cementowo-wapienne szpachlowane, malowane farbą emulsyjną. Na ścianach elementy z okładzin drewnianych i PCV.
- Podłogi- różnorodne: parter - płytki ceramiczne, panele, piętro – mozaika drewniana, płytki ceramiczne
- Okładziny w sanitariatach i kuchni – płytki ceramiczne
- Parapety wewnętrzne – różnorodne - marmur, konglomerat, laminowany MDF
- Biały montaż – typowy w złym standardzie i złym stanie. W wc na piętrze brak podłączenia dla umywalki
- Drzwi wewnętrzne – na parterze drewniane kasetonowe, na piętrze płytowe przeszklone przesuwne
- Drzwi zewnętrzne – płytowe, drewniane kasetonowe
- Balkony i tarasy – Na parterze płytki gresowe i balustrady z tralkami betonowymi, na piętrze niewykończone i brak balustrad.

Standard wykończenia nieco przestarzały i w stanie do remontu. W budynku było przemarznięcie pełnej instalacji centralnego ogrzewania, co spowodowało pęknięcie rur i zostały zalane niektóre pomieszczenia.

Zachodnia część bliźniaka

- Ławy – wylewane zbrojone
- Ściany przyziemia – betonowe
- Ściany zewnętrzne – murowane z elementów drobnowymiarowych ceramicznych
- Tynki zewnętrzne – brak
- Ściany wewnętrzne – murowane z cegły ceramicznej
- Stropy - nad parterem DZ-3, nad piętrem brak sufitu
- Dach – konstrukcji drewnianej, wielospadowy z pokryciem z blachodachówki
- Obróbki blacharskie – blacha ocynkowana
- Rynny i rury spustowe – blacha ocynkowana
- Schody wewnętrzne – betonowe dwubiegowe ze stopniami zabiegowymi. Brak wykończenia
- Okna – prowizorycznie zamontowane różnorodne okna rozbiórkowe
- Pozostałych elementów wykończeniowych brak

Budynek w stanie surowym, zadaszony.

5.4. Stan prawny

Stan prawny działki nr 50/11 ustalono na podstawie księgi wieczystej RA1G/00049695/7, prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu.

Typ księgi – NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne	
Lp. 1.	Nr podstawy wpisu
Numer działki	50/11 1

Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	CHYNÓW, DĄBROWA DUŻA
Sposób korzystania	DZIAŁKA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) / 00033334 / , 0,3700 HA			
Nr podstawy wpisu			
Obszar całej nieruchomości	0,3700 HA		
Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością			
BRAK WPISÓW			
Dział II – Własność			
Właściciele			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1 1/1 WSPÓLNOŚĆ
USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻENSKA 2			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		TERESA HALINA KĘDZIÓRA, TADEUSZ, MARIANNA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1 1/1 WSPÓLNOŚĆ
USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻENSKA 2			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		KRZYSZTOF BŁAŻEJ KĘDZIÓRA, TADEUSZ, CECYLIA	
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia			
Numer wpisu	1	4	
Rodzaj wpisu	OGRODZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 27/18 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU ROBERTA SIENKIEWICZA Z WNIOSKU WIERZYTELIA - SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA "NIKE" W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI TERESIE KĘDZIÓRA .			
Dział IV – Hipoteka			
Numer hipoteki (roszczenia)	1	3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta 225000,00 (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 POŻYCZKA, ODSETKI I
INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE, UMOWA NR: 00046/22/2013 Z DNIA 1 LIPCA 2013 R.			
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)		Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZA KASA
OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA "NIKE" W WARSZAWIE, WARSZAWA			

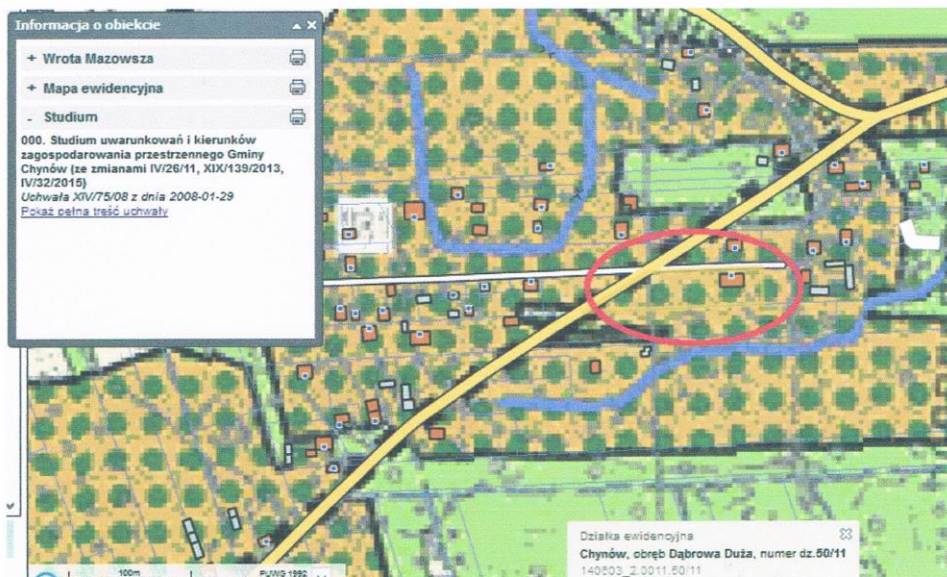
Aktualność wpisów w księdze wieczystej potwierdzono poprzez wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych dostępnych na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości (Podsystem dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych) w dniu 08-01-2019 r.

5.5. Dane z rejestru gruntów

Stan według rejestru gruntów:

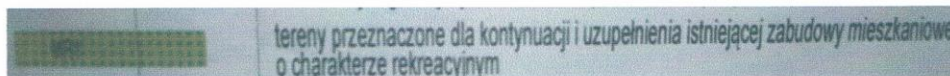
Numer działki --- 50/11
 Położenie działki --- ---
 Nr KW --- ---
 Powierzchnia działki --- 0,37 ha
 Opis użytku --- RVI (0,37).

6. Wskazanie przeznaczenia



Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W uchwalonym uchwałą Rady Gminy Nr XIV/75/08 z dnia 29-01-2008 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów (ze zmianami IV/26/11, XIX/139/2013, IV/32/2015) działka o numerze 50/11, obręb 0011, arkusz 1 znajduje się na terenach oznaczonych jako:



Dla przedmiotowej działki wydano decyzję o pozwoleniu na budowę nr GP 7354/342/94 z dnia 05-12-1994 roku, które na dzień wyceny utraciło swoją ważność.

Dla przedmiotowej działki wydano decyzję o warunkach zabudowy nr 55/2017 z dnia 15-08-2017 roku dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.

W związku z powyższym stwierdzono iż działka przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości

Do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej o funkcji mieszkalnej dokonano analizy rynku lokalnego obejmującego powiat grójecki a w szczególności jego gminy wiejskie. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu ostatnich 24 miesięcy. Badaniem objęto prawo własności nieruchomości gruntowych zabudowanych z zabudową mieszkaniową. Podstawą analizy były dane uzyskane w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości Starosty Grójeckiego.

Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym. W badanym okresie czasu zauważa się stabilizację cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku powiatu grójeckiego.

Aktualne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi pochodzącymi z okresu ostatnich dwudziestu lat są zróżnicowane i zawierają się w przedziale 400 000 zł do 720 000 zł. W zależności od cech różnicujących te nieruchomości. Ceny nieruchomości zależne są w głównej mierze od lokalizacji, wielkości

działki, uzbrojenia terenu, stanu technicznego budynku i jego powierzchni użytkowej oraz dostępności komunikacyjnej. Najwyższe ceny osiągają grunty z zabudową mieszkaniową z początku XXI wieku, o nowocześniejszych rozwiązaniach architektonicznych oraz niewielkim stopniu zużycia technicznego.

Nieruchomości gruntowe zabudowane domami mieszkalnymi położone na terenie powiatu grójeckiego cieszą się dużym zainteresowaniem z powodu niewielkiej odległości od stolicy. Podaż nieruchomości o podobnym przeznaczeniu jest umiarkowana. W związku z powyższym przedmiotowa nieruchomość spełnia aktualne wymagania i preferencje potencjalnych nabywców. Przeciętny okres ekspozycji na rynku mieszkaniowym wynosi około 12 miesięcy.

Rodzaj rynku: ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych z zabudową mieszkaniową, będących przedmiotem prawa własności.

Obszar rynku: gminy wiejskie powiatu grójeckiego

Okres monitorowania cen: 24 miesiące poprzedzające datę wyceny. W badanym okresie zaobserwowano kilkanaście transakcji o przeciętnych cenach

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości ustalono, że do cech rynkowych mających wpływ na ich wartość należy zaliczyć:

- Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie
- Stan techniczny budynku
- Standard wykończenia budynku
- Pow. użytkowa budynku
- Wielkość działki
- Stan zagospodarowania

Trend czasowy

Na podstawie własnej analizy rynku oraz analiz przeprowadzonych przez renomowane firmy consultingowe do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto 0% trend czasowy w skali roku, biorąc pod uwagę zaobserwowane niewielkie wzrosty i spadki cen nieruchomości w krótkich odstępach czasowych.

8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

8.1. Rodzaj określanej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, 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, działając z rozeznaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości wyceniono w **podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej**.

Z treści wymienionych podstaw prawnych wynikają uwarunkowania istotne dla sposobu określania wartości:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub

dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 3.1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Podejście porównawcze zastosowano ze względu na to, że znane są na rynku ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji podobnych do nieruchomości wycenianej, a także możliwe jest określenie cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Rozwinięty rynek i dostępność danych o nieruchomościach, jak również cel wyceny zdecydował o wyborze podejścia porównawczego z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej, w wyniku której otrzymano wartość rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w przypadku ewentualnej sprzedaży nieruchomości w warunkach wolnego rynku.

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie docelowym

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilkunastu transakcji kupna–sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Ponieważ w badanym okresie nie stwierdzono zmian cen kupna–sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, w dalszej części operatu nie dokonano korekty cen transakcyjnych na datę wyceny.

Transakcje nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

L.P.	Powiat	Gmina	Nr obrębu	Data transakcji	Pow. działki	Pow. użytk. budynku	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa	Droga dojazdowa	Rok budowy
1	GRÓJECKI	CHYNÓW	55-WOLA PIECZYSKA	22.03.2018	2500	145	425 000,00	2931,03		
2	GRÓJECKI	GRÓJEC - OBSZAR WIEJSKI	32-SŁOMCZYN	24.03.2018	2781	164	450 000,00	2743,90		2014
3	GRÓJECKI	WARKA - OBSZAR WIEJSKI	2-BOROWE	12.04.2018	969	155	495 000,00	3193,55		2001
4	GRÓJECKI	BELSK DUŻY	19-RĘBOWOLA	13.04.2018	2800	133	465 000,00	3496,24		
5	GRÓJECKI	GRÓJEC - OBSZAR WIEJSKI	20-LESZNOWOLA	25.04.2018	1541	216	605 000,00	2800,93	udział w dr	2016
6	GRÓJECKI	PNIEWY	4-CZEKAJ	29.05.2018	1900	98	400 000,00	4081,63		2004
7	GRÓJECKI	GRÓJEC - OBSZAR WIEJSKI	20-LESZNOWOLA	04.06.2018	1229	147	500 000,00	3401,36	udział w dr	2004
8	GRÓJECKI	CHYNÓW	19-GROBICE NOWE	05.07.2018	1150	162	465 000,00	2870,37		
9	GRÓJECKI	BELSK DUŻY	14-ŁĘCZESZYCE	05.07.2018	1900	120	400 000,00	3333,33		
10	GRÓJECKI	GRÓJEC - OBSZAR WIEJSKI	20-LESZNOWOLA	24.10.2018	1409	180	720 000,00	4000,00	udział w dr	2015
11	GRÓJECKI	GRÓJEC - OBSZAR WIEJSKI	8-GLUCHÓW	31.10.2018	515	120	500 000,00	4166,67		2008
12	GRÓJECKI	CHYNÓW	55-WOLA PIECZYSKA	07.11.2018	1966	158	480 000,00	3037,97	udział w drodze	

Cena minimalna (C_{min})	Cena średnia (C_{sr})	Cena maksymalna (C_{max})
2743,90 zł/m ²	3338,08 zł/m ²	4166,67 zł/m ²

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny lokali mieszkalnych przyjętych do analizy oraz wpływające na wartość nieruchomości wycenianej a także ich udział procentowy.

Zakres współczynników korygujących określono następująco

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n K_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

$\frac{C_{min}}{C_{sr}}$	0,8220
--------------------------	--------

$\frac{C_{max}}{C_{sr}}$	1,2482
--------------------------	--------

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości przyjętych do analizy oraz wpływające na wartość nieruchomości wycenianej a także ich udział procentowy.

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena		Opis
1	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	bardzo korzystna	3	w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. tereny dobrze zagospodarowane – zabudowa wiejska przy głównych drogach w sąsiedztwie podobnej zabudowy. bliskość punktów handlowo-usługowych
		korzystna	2	w sąsiedztwie zabudowa mieszana. tereny zagospodarowane różnorodnie – zabudowa rozproszona, nieco dalej od placówek handlowo-usługowych
		średnia	1	zabudowa mieszana. obecność terenów niezagospodarowanych, zaniedbanych – na obrzeżach wsi z zabudową rozproszoną. w sąsiedztwie tereny typowo rolnicze
2	Stan techniczny	Bardzo dobry	3	budynki nowe, lub nieco starsze zadbane, dobrze utrzymane, wybudowane przy użyciu lepszych materiałów
		Dobry	2	budynki w dobrym stanie do bieżącej konserwacji lub niewielkiego remontu
		Średni	1	budynki kilkudziesięcioletnie, przeznaczone do kapitalnego remontu

3	Standard wykończenia budynku	korzystny	3	budynek o typowym dla obecnych dekad standardzie wykończenia wnętrz wszystkich pomieszczeń
		średni	2	budynek w średnim standardzie wykończenia
		słaby	1	budynek w mało atrakcyjnym standardzie, odbiegający od tendencji na rynku
		developerski	0	do wykończenia
4	Powierzchnia użytkowa budynku	korzystna	3	do 150 m2
		średnio korzystna	2	od 150 m2 do 200 m2
		niekorzystna	1	powyżej 200 m2
5	Wielkość działki	korzystne	3	pow. działki powyżej 1000 m2
		średnio korzystna	2	od 500 m2 do 1000 m2
		przeciętna	1	poniżej 500 m2
6	Stan zagospodarowania	korzystny	3	atrakcyjne zagospodarowanie działki, roślinność leśna lub ozdobna, estetyczne ogrodzenie, dodatkowe budynki
		średni	2	działka zagospodarowana lecz wymaga pielęgnacji lub remontu ogrodzenia
		słaby	1	działka niezagospodarowana

Procentowy udział cech wpływających na wartość nieruchomości wycenianej obliczono przy pomocy analizy statystycznej i przedstawiono poniżej.

Obliczenie zakresów kwotowych dla poszczególnych cech

data	cecha 1	cecha 2	cecha 3	cecha 4	cecha 5	cecha 6	Cena
22-03-2018	3	3	1	3	3	1	2931,03
24-03-2018	1	2	0	2	3	1	2743,90
12-04-2018	2	3	2	2	2	2	3193,55
13-04-2018	2	3	1	3	3	1	3496,24
25-04-2018	3	3	0	1	3	1	2800,93
29-05-2018	2	3	2	3	3	3	4081,63
04-06-2018	3	3	1	3	3	2	3401,36
05-07-2018	1	3	1	2	2	1	2870,37
05-07-2018	2	2	2	3	3	3	3333,33
24-10-2018	3	3	2	2	3	1	4000,00
31-10-2018	3	3	2	3	1	3	4166,67
07-11-2018	2	3	1	2	3	2	3037,97
WAGI							suma
korelacja	0,396484	0,275118	0,762882	0,513205	-0,28685	0,568474	2,229317
kor ²	0,157199	0,07569	0,581989	0,26338	0,082281	0,323163	1,483702
unormowane	10,60%	5,10%	39,23%	17,75%	5,55%	21,78%	100,00%

Cechy rynkowe oraz ich procentowy wpływ (wagi cech) na ceny. Oceny nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych.

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Wyceniana nieruchomość -oceny
1	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	11	1
2	Stan techniczny budynku	5	2
3	Standard wykończenia budynku	39	1
4	Pow. użytkowa budynku	18	1
5	Wielkość działki	5	3
6	Stan zagospodarowania	22	2
Ogółem:		100	xxx

OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na ceny transakcyjne, poddano najtańszą i najdroższą nieruchomość z przyjętych do analizy.

Nieruchomość C min

Data transakcji	24-03-2018
Lokalizacja	Słomczyn, gmina Grójec
Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	164
Powierzchnia działki [m ²]	2781
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Budynek mieszkalny niepodpiwniczony położony w strefie pośredniej miejscowości. Murowany, niepodpiwniczony. Stan techniczny budynku bardzo dobry. Standard wykończenia częściowo deweloperski. Działka niezagospodarowana lecz ogrodzona. W pobliżu osiedle domów wielorodzinnych. W niedalekiej odległości Giełda Słomczyn.
Sposób użytkowania	mieszkalny
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	450 000 zł
Skorygowana cena transakcyjna	2743,90 zł/m ²

Nieruchomość Cmax

Data transakcji	31-10-2018
Lokalizacja	Głuchów, gmina Grójec
Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	120
Powierzchnia działki [m ²]	515
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Nieruchomość zabudowana domem murowanym z 2008 roku. Budynek wykończony w typowym standardzie. W sąsiedztwie domki jednorodzinne. Działka atrakcyjnie zagospodarowana.
Sposób użytkowania	mieszkalny
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	500 000 zł
Skorygowana cena transakcyjna	4166,67 zł/m ²

Jednostkową wartość rynkową prawa własności do nieruchomości lokalowej określono według wzoru:

$$W = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n K_i$$

gdzie: C_{sr} - cena średnia z próby

$\sum_{i=1}^n K_i$ - suma wartości wsp. korygujących dla wycenianego

Obliczenia:

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynnika			Wielkość współczynnika dla
		dolny	górný	średni	
Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	11	0,0904	0,1373	0,11385	0,0904
Stan techniczny budynku	5	0,0411	0,0624	0,05175	0,0518
Standard wykończenia budynku	39	0,3206	0,4868	0,4037	0,3206
Pow. użytkowa budynku	18	0,1480	0,2247	0,1863	0,1480
Wielkość działki	5	0,0411	0,0624	0,05175	0,0624
Stan zagospodarowania	22	0,1808	0,2746	0,2277	0,2277
SUMA	100	0,8220	1,2482	xxx	0,9008
Suma współczynników U_i dla wycenianej nieruchomości					0,9008
Średnia cena jednostkowa na analizowanym rynku					3338,08
Jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości wycenianej					3006,94
Ilość jednostek dla nieruchomości wycenianej					254,66
Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości					765747,34

Wartość rynkowa nieruchomości w stanie docelowym wynosi 765 747,3 zł.

9.2. Określenie wyodrębnionej wartości rynkowej gruntu

W wyniku analizy bazy danych stwierdzono iż w gminie Chynów występuje dobrze rozwinięty rynek działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Analizując wszystkie transakcje wyodrębniono transakcje gruntami z uzbrojeniem w media oraz z zabudową mieszkaniową w sąsiedztwie.

Aktualne ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych zawierają się w przedziale 10-50 zł/m² powierzchni gruntu, w zależności od cech różnicujących te nieruchomości. Ceny nieruchomości zależne są w głównej mierze od lokalizacji, wielkości działki, jej kształtu i możliwości inwestycyjnych oraz dostępnej infrastruktury technicznej. Istotne znaczenie ma również ranga i jakość drogi dojazdowej do działki.

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych z gminy Chynów. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Ponieważ w badanym okresie nie stwierdzono zmian cen kupna-sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, w dalszej części operatu nie dokonano korekty cen transakcyjnych na datę wyceny.

Transakcje nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

L.P.	Powiat	Gmina	Nr obrębu	Data transakcji	Powierzchnia działki	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa	Droga dojazdowa
1	GRÓJECKI	CHYNÓW	36-MARYNIN	17.05.2018	1830	30 000.00	16,39	
2	GRÓJECKI	CHYNÓW	53-WOLA ŻYROWSKA	25.07.2018	1500	37 500.00	25,00	
3	GRÓJECKI	CHYNÓW	51-WIDOK	31.07.2018	629	23 000.00	36,57	
4	GRÓJECKI	CHYNÓW	53-WOLA ŻYROWSKA	18.09.2018	1551	43 000.00	27,72	
5	GRÓJECKI	CHYNÓW	55-WOLA PIECZYSKA	27.09.2018	1000	50 000.00	50,00	udział w drodze
6	GRÓJECKI	CHYNÓW	3-BARCICE K/DRWALEWA	01.10.2018	1000	45 000.00	45,00	udział w drodze
7	GRÓJECKI	CHYNÓW	53-WOLA ŻYROWSKA	04.10.2018	1500	34 299.00	22,87	
8	GRÓJECKI	CHYNÓW	53-WOLA ŻYROWSKA	11.10.2018	1500	34 299.00	22,87	
9	GRÓJECKI	CHYNÓW	3-BARCICE K/DRWALEWA	16.10.2018	1034	20 680.00	20,00	udział w drodze
10	GRÓJECKI	CHYNÓW	3-BARCICE K/DRWALEWA	16.10.2018	1205	24 100.00	20,00	udział w drodze
11	GRÓJECKI	CHYNÓW	3-BARCICE K/DRWALEWA	16.10.2018	2134	42 680.00	20,00	udział w drodze
12	GRÓJECKI	CHYNÓW	3-BARCICE K/DRWALEWA	19.10.2018	1110	22 200.00	20,00	udział w drodze
13	GRÓJECKI	CHYNÓW	3-BARCICE K/DRWALEWA	22.10.2018	2014	40 280.00	20,00	udział w drodze
14	GRÓJECKI	CHYNÓW	53-WOLA ŻYROWSKA	29.10.2018	1500	33 500.00	22,33	udział w drodze
15	GRÓJECKI	CHYNÓW	5-BUDZISZYN	30.10.2018	4900	51 000.00	10,41	
16	GRÓJECKI	CHYNÓW	3-BARCICE K/DRWALEWA	05.11.2018	1067	21 340.00	20,00	
17	GRÓJECKI	CHYNÓW	53-WOLA ŻYROWSKA	08.11.2018	1500	33 500.00	22,33	udział w drodze
18	GRÓJECKI	CHYNÓW	53-WOLA ŻYROWSKA	15.11.2018	1512	33 500.00	22,16	udział w drodze
19	GRÓJECKI	CHYNÓW	53-WOLA ŻYROWSKA	15.11.2018	1500	69 000.00	46,00	

Cena minimalna (C _{min})	Cena średnia (C _{śr})	Cena maksymalna (C _{max})
10,41 zł/m ²	25,77 zł/m ²	50,00 zł/m ²

Zakres współczynników korygujących:

$\frac{C_{min}}{C_{śr}}$	0,4040
--------------------------	--------

$\frac{C_{max}}{C_{śr}}$	1,9402
--------------------------	--------

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena	Opis
1	Lokalizacja,	30%	Bardzo dobra	3 W miejscowości gminnej lub niedaleko, blisko głównych dróg komunikacyjnych z dobrym połączeniem z pobliskim miastem
			Dobra	2 W miejscowościach w pobliżu centrum gminy, w oddaleniu od dróg łączących z pobliskim miastem
			Zła	1 W strefie peryferyjnej gminy lub daleko od miasta i dróg z nim łączących
2	Śsiedztwo i otoczenie	20%	Bardzo dobra	Tereny przyległe zagospodarowane z zabudową mieszkaniową. Wiele nowych domów.
			Dobra	Tereny przyległe zagospodarowane różnorodnie – zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i tereny rolnicze
			Zła	Tereny przyległe z zabudową rozproszoną, różnorodną. Obecność terenów niezagospodarowanych i rolniczych w przewadze.
3	Wielkość powierzchni działki	20%	Bardzo dobra	3 Do 1500 m ²
			Dobra	2 1500-3000 m ²

			Zła	1	Powyżej 3000 m2
4	Kształt i możliwości inwestycyjne	15%	Bardzo dobra	3	Regularny kształt. Brak utrudnień w możliwościach inwestycyjnych
			Dobra	2	Kształt nieregularny lecz istnieje możliwość racjonalnego wykorzystania
			Niekorzystna	1	Występują ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych, np.: wąska, zróżnicowane ukształtowanie terenu, ograniczenia z tytułu infrastruktury, itp.
5	Dostępna infrastruktura techniczna, droga dojazdowa	15%	Bardzo dobra	3	Dostępne wszystkie media, droga publiczna asfaltowa
			Dobra	2	Media podstawowe lub droga nieutwardzona
			Niekorzystna	1	Dostępność mediów ograniczona (daleko) lub droga na zasadzie służebności

Procentowy udział cech wpływających na wartość nieruchomości wycenianej obliczono przy pomocy analizy statystycznej i przedstawiono poniżej.

Obliczenie zakresów kwotowych dla poszczególnych cech

data	cecha 1	cecha 2	cecha 3	cecha 4	cecha 5	Cena
17-05-2018	2	2	2	3	2	16,39
25-07-2018	2	2	3	3	2	25,00
31-07-2018	2	2	1	3	3	36,57
18-09-2018	1	2	2	3	2	27,72
27-09-2018	3	2	3	3	2	50,00
01-10-2018	2	2	3	3	2	45,00
04-10-2018	1	2	2	3	2	22,87
11-10-2018	1	2	2	3	2	22,87
16-10-2018	2	2	3	3	2	20,00
16-10-2018	2	2	3	3	2	20,00
16-10-2018	2	2	3	3	2	20,00
19-10-2018	2	2	3	3	2	20,00
22-10-2018	2	2	3	3	2	20,00
29-10-2018	1	2	2	3	2	22,33
30-10-2018	2	1	1	3	2	10,41
05-11-2018	2	2	3	3	2	20,00
08-11-2018	1	2	2	3	2	22,33
15-11-2018	1	2	2	3	2	22,16
15-11-2018	2	2	2	3	2	46,00
WAGI						suma
korelacja	0,356114	0,347392	0,095791	0	0,244107	1,043404
kor ²	0,126817	0,120681	0,009176	0	0,059588	0,316262
unormowane	40,10%	38,16%	2,90%	0,00%	18,84%	100,00%

Cechy rynkowe oraz ich procentowy wpływ (wagi cech) na ceny. Oceny nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych.

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Wyceniana nieruchomość -oceny
1	Lokalizacja	40	1
2	Sąsiedztwo i otoczenie	38	2
3	Wielkość powierzchni działki	3	1
4	Kształt i możliwości inwestycyjne	0	3
5	Dostępna infrastruktura	19	2
Ogółem:		100	xxx

OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na ceny transakcyjne, poddano najtańszą i najdroższą nieruchomość z przyjętych do analizy.

Nieruchomość C min

Data transakcji	30-10-2018
Lokalizacja	Budziszyn, gmina Chynów
Powierzchnia działki [m2]	4900
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Działka niezagospodarowana. Przylegająca bezpośrednio do głównej drogi wiejskiej o nawierzchni asfaltowej. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa nowa i stare siedlisko. W sąsiedztwie w przewadze występują tereny rolnicze. Dostępność podstawowych mediów. Szerokość działki około 61 m. Nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	51 000 zł
Skorygowana cena transakcyjna	10,41 zł/m ²

Nieruchomość Cmax

Data transakcji	27-09-2018
Lokalizacja	Wola Pieczyńska, gmina Chynów
Powierzchnia działki [m2]	1000
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Działka niezagospodarowana. Dostęp do drogi publicznej przez wewnętrzną drogę dojazdową. Do drogi krajowej nr 50 około 1 km drogą asfaltową. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa nowopowstająca. W dalszym sąsiedztwie tereny rolnicze i zalesione. Nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	50 000 zł
Skorygowana cena transakcyjna	50,00 zł/m ²

Jednostkową wartość rynkową prawa własności do nieruchomości lokalowej określono według wzoru:

$$W = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n K_i$$

gdzie: $C_{\text{śr}}$ - cena średnia z próby

$\sum_{i=1}^n K_i$ - suma wartości wsp. korygujących dla wycenianego

Obliczenia:

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynnika			Wielkość współczynnika dla
		dolny	górny	średni	
Lokalizacja	40	0,1616	0,7761	0,4689	0,1616
Sąsiedztwo i otoczenie	38	0,1535	0,7373	0,4454	0,4454
Wielkość powierzchni	3	0,0121	0,0582	0,0352	0,0121
Kształt i możliwości	0	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dostępna infrastruktura	19	0,0768	0,3686	0,2227	0,2227
SUMA	100	0,4040	1,9402	1,1721	0,8418
Suma współczynników U_i dla wycenianej nieruchomości					0,8418
Średnia cena jednostkowa na analizowanym rynku					25,77
Jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości wycenianej					21,69
Ilość jednostek dla nieruchomości wycenianej					3700
Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości					80253

Wyodrębniona wartość rynkowa gruntu wynosi: 80 253,00 zł

9.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym

Stan zaawansowania robót

L.p.	Zakres robót budowlanych/ remontowych ¹⁾	% udział w koszcie budowy	Zaawansowanie	
			wykonane	pozostało do
1	2	3	4	5
I. ETAP I- STAN ZEROWY				
1	Roboty ziemne	1,40	1,40	0,00
2	Fundamenty	1,50	1,50	0,00
3	Ściany podziemia	6,10	6,10	0,00
4	Stropy i schody podziemia	1,90	1,90	0,00
	Izolacje fundamentów i ścian podziemia	1,30	1,30	0,00
II. ETAP II- STAN SUROWY ZAMKNIĘTY				
	Ściany nadziemia	18,30	18,30	0,00
	Stropy, sklepienia, schody, podesty	6,70	5,00	1,70
	Ścianki działowe	1,20	1,20	0,00
	Dach - konstrukcja	3,50	3,50	0,00
	Dach - pokrycie	4,70	4,70	0,00
	Podłoga i kanały wewnątrz budynku	1,60	0,80	0,80
	Izolacje nadziemia	3,00	1,50	1,50
	Warstwy wyrównawcze pod posadzki	0,80	0,40	0,40
III. ETAP III- STAN WYKONCZENIOWY WEWNĘTRZNY I ZEWNĘTRZNY				
	Tynki i oblicowania	4,90	2,45	2,45
	Okna i drzwi zewnętrzne	6,90	3,45	3,45
	Drzwi i okna wewnętrzne	3,00	1,50	1,50
	Roboty malarskie	0,90	0,45	0,45
	Posadzki	6,60	3,30	3,30
	Inne roboty wykonczeniowe wewnętrzne	0,50	0,25	0,25
	Elewacje	5,90	0,00	5,90
	Różne roboty zewnętrzne	1,40	0,70	0,70
IV. INSTALACJE				
	Instalacja wodociągowa	1,40	0,70	0,70
	Instalacja kanalizacyjna	2,40	1,20	1,20
	Instalacja c.o.	3,50	1,75	1,75
	Instalacje w kotłowni	6,00	3,00	3,00
	Instalacje i urządzenia elektro-energetyczne	3,10	1,55	1,55
V. POZOSTAŁE: PRZYŁĄCZA DO BUDYNKU, ZAGOSPODAROWANIE TERENU, INNE				
	Przyłącza do budynku i szambo	1,50	0,75	0,75
	Wskaźnik zaawansowania budowy %	100,00%	68,65%	31,35%

Uwaga: % zaawansowania budowy określono posługując się tabelą cen dla obiektu nr 1161 – Dom bliźniaczy piętrowy częściowo podpiwniczony, BCO cz. I, SEKOCENBUD.

Stan zaawansowania robót na dzień oględzin nieruchomości wynosi 68,65 %.
Pozostało do wykonania 31,35 % robót.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = (W_R - W_{GR}) \cdot S_Z + W_{GR}$$

$$W_N = (765\,747,3 \text{ zł} - 80\,253,00 \text{ zł}) \cdot 0,6865 + 80\,253,00 \text{ zł} = 550\,844,84 \text{ zł}.$$

Przyjęto:

550 000 zł

/słownie: pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych/

Określona powyżej wartość nieruchomości jest aktualna jedynie przy przyjęciu założenia iż inwestycja jest realizowana zgodnie z prawem budowlanym.

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 50/11, obręb 0011, arkusz 1, oszacowano wartość rynkową w stanie na dzień wyceny na poziomie:

550 000 zł

/słownie: pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych/

Wartość rynkową nieruchomości określono przy założeniu spełnienia przez inwestora wszelkich przepisów prawa budowlanego, stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

OKREŚLONA POWYŻEJ WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI JEST AKTUALNA JEDYNIĘ PRZY PRZYJĘCIU ZAŁOŻENIA IŻ INWESTYCJA JEST REALIZOWANA ZGODNIE Z PRAWEM BUDOWLANYM.

Należy jednak stwierdzić iż w trakcie realizacji inwestycji nie przestrzegano zapisów prawa budowlanego w następującym zakresie:

- Nie prowadzono dziennika budowy.
- Nie ustanowiono kierownika budowy posiadającego odpowiednie uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie.
- Dokonano wielu zmian architektonicznych i konstrukcyjnych bez wprowadzenia odpowiednich zmian do projektu, który był załącznikiem do pozwolenia na budowę – zarówno zmiany architektoniczne jak i zmiany konstrukcyjne.
- Wiele lat temu (dłużej niż 3 lata) zaniechano prowadzenia prac budowlanych, co w konsekwencji doprowadziło do unieważnienia pozwolenia na budowę.
- Połowa domu jest użytkowana i zamieszkała pomimo braku jej zgłoszenia do użytkowania.

W związku z powyższym istnieje duże ryzyko poniesienia wysokich opłat legalizacji samowoli budowlanej, które mogą wynosić nawet do 50 000 zł za budynek jednorodzinny + koszty inwentaryzacji i projektu dla obecnego stanu.

Ponieważ w 2017 roku Właściciel nieruchomości uzyskał nowe warunki zabudowy na budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej ryzyko nakazu rozbioru jest niewielkie.

Należy również pamiętać iż koszty zaistniałej samowoli budowlanej ponosi każdoczesny właściciel nieruchomości, niezależnie od daty jej zaistnienia.



11. Klauzule i ograniczenia

11.1. Ogólne założenia przyjęte do wyceny

- 1) W trakcie oględzin nieruchomości oraz analizy przedstawionych dokumentów stwierdzono iż inwestycja była prowadzona niezgodnie z obowiązującym prawem budowlanym.
- 2) Określona wartość nieruchomości jest jedynie hipotetyczna i możliwa do uzyskania w przypadku, gdyby inwestycja była prowadzona zgodnie z prawem.
- 3) Aktualna wartość nieruchomości może być niższa, ponieważ powinna uwzględniać koszty legalizacji samowoli budowlanej, które na dzień wyceny są trudne do określenia. Określa je Powiatowy Inspektorat Nadzoru budowlanego w przypadku jej zgłoszenia lub wykrycia.
- 4) Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.
- 5) Badanie nieruchomości oraz Operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.

11.2. Pozostałe zastrzeżenia

- 1) Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- 2) Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- 3) Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
- 4) Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
- 5) 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 czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 6) Wylacza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- 7) Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.

Operat szacunkowy wykonał:

Bożena Wlazło
Rzecznik Majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 5362



Załącznik nr 1

MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

AAA

[Strona główna](#) [Elektroniczne Księgi Wieczyste](#) [Wyszukiwanie Księgi Wieczyste](#)

Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA !

Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	RA1G/00049695/7
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GRÓJEC
Data zapisania księgi wieczystej	2013-06-19
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	CHYNÓW, DĄBROWA DUŻA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	KĘDZIÓRA KRZYSZTOF BŁAŻEJ KĘDZIÓRA TERESA HALINA

Przeglądanie treści księgi wieczystej

PRZEGŁĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KSIĘGI

PRZEGŁĄDANIE CAŁEJ TREŚCI KSIĘGI

PRZEGŁĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KSIĘGI
DOTYCZĄCYCH POSTACI

WRÓĆ DO MENU GŁÓWNEGO

WRÓĆ DO KRYTERIÓW



PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 3.4-9.1, 26-10-2018

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RA1G/00049695/7, STAN Z DNIA 2019-01-07 14:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GRÓJCU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
1				1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
---				1
Numer działki				50/11
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)				Lp. 1. 1 CHYNÓW, DĄBROWA DUŻA
Sposób korzystania				DZIAŁKA
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)				/ 00033334 / , 0,3700 HA
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
0,3700 HA				1
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				Nr podstawy wpisu
1				---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1				
MAPA; 35, /000333334/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00006132/94/, 1994-11-08 00:00:00, 1995-11-03 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RA1G/00049695/7, STAN Z DNIA 2019-01-07 14:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GRÓJCU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RA1G/00049695/7, STAN Z DNIA 2019-01-07 14:43

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GRÓJCU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	TERESA HALINA KĘDZIÓRA, TADEUSZ, MARIANNA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	KRZYSZTOF BŁAŻEJ KĘDZIÓRA, TADEUSZ, CECYLIA			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
2				
UMOWA SPRZEDAŻY, 12927/94, 1994-11-08; 1				
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)				
DZ. KWI./00006132/94/, 1994-11-08 00:00:00, 1995-11-03 00:00:00, NIE				
(rodzaj i numer dziennika - chwila wpływu, chwila wpisu; czy z urzędu)				

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RA1G/00049695/7, STAN Z DNIA 2019-01-07 14:44

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GRÓJCIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. DZ. KW. / RA1G / 10622 / 18 / 1 - 2018-12-11, 12:56:15 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			1	4
Rodzaj wpisu			OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu			WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 27/18 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCIE ROBERTA SIENKIEWICZA Z WNIOSKU WIERZYTELA - SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA "NIKE" W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI TERESIE KĘDZIÓRA .	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
4	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 27/18, 2018-01-31, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCIE ROBERT SIENKIEWICZ; 22 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RA1G/00000893/18/001, 2018-01-31 15:57:00, 2018-05-18-11.40.32.273659, NIE, 16-26 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RA1G/00049695/7, STAN Z DNIA 2019-01-07 14:46

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GRÓJCU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	225000,00 (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA, ODSETKI I INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE, UMOWA NR: 00046/22/2013 Z DNIA 1 LIPCA 2013 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO- KREDYTOWA "NIKE" W WARSZAWIE, WARSZAWA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
3	ZAŚWIADCZENIE, SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWA- KREDYTOWA "NIKE" W WARSZAWIE; 9 (wskazanie podstawy, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)		
	DZ. KWI/RA1G/00004814/13/001, 2013-07-03 14:22:10, 2013-07-11-10.38.36.321097, NIE, 5-10 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		

Powrót

ZALĄCZNIK NR 2

STAROSTA GRÓJECKI
05-600 GRÓJEC
ul. Józefa Piłsudskiego 59

Województwo : MAZOWIECKIE
Powiat : GRÓJECKI
Jednostka ewidencyjna : 140603_2 CHYNÓW
Obręb : 0011 DĄBROWA DUŻA

Nr kancelaryjny : GK.6621.1.43.2019

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

z dnia: 2019-01-04

Jednostka rejestrowa : G.114

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	Małżeństwo	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
50/11	1		grunty orne	RVI	0.37	0.37	

Id działki: 140603_2.0011.50/11Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

0.37 ha

Słownie : trzydzieści siedem ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2019-01-04

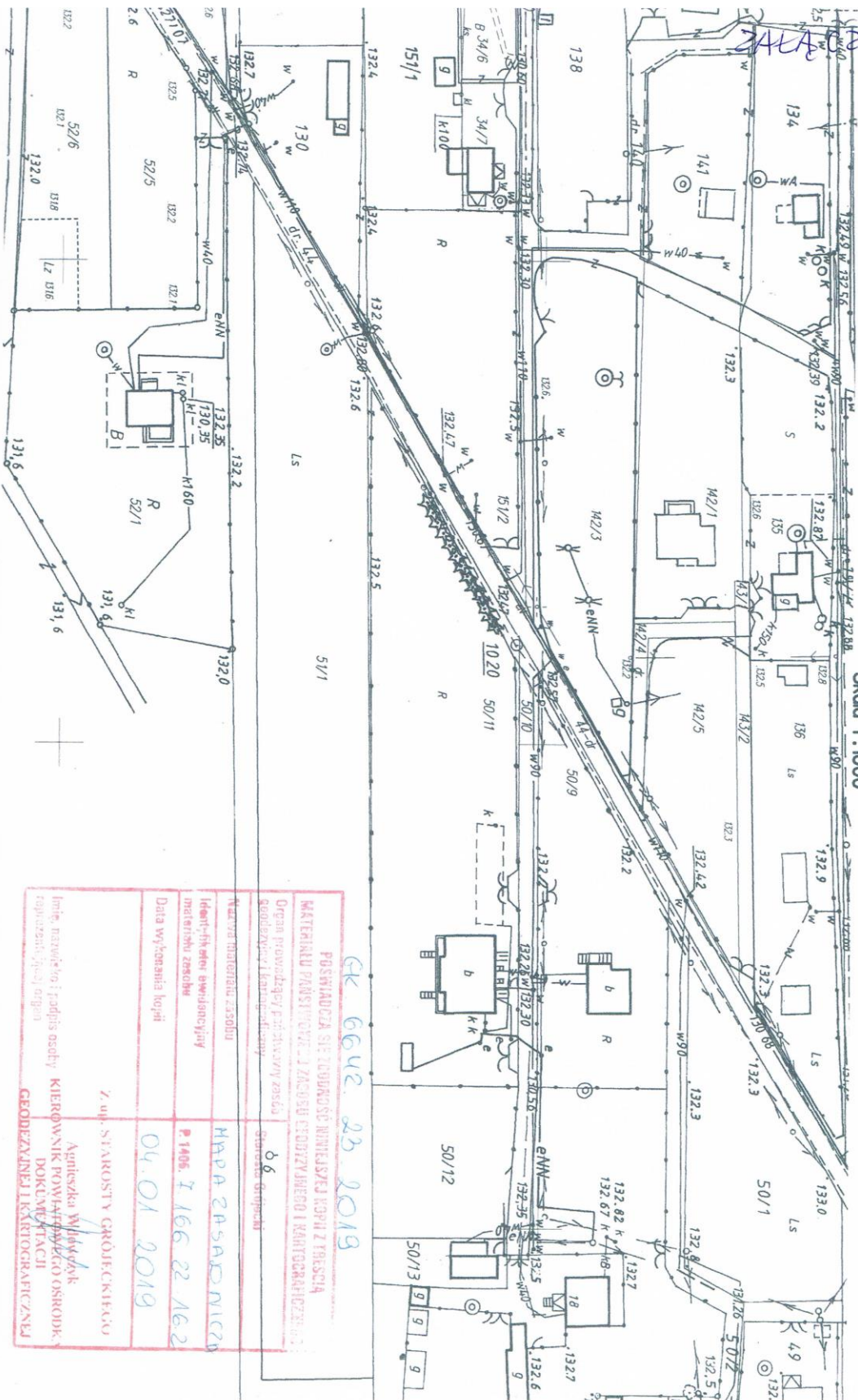
Sporządził : Jolanta Jaszewska

Z up. STAROSTY GRÓJECKIEGO

mgr inż. Renata Jaszewska
2019-01-04.....Z-CA NACZELNIKA WYDZIAŁU
GEODEZJI I KARTOGRAFII,
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ KATASTRU I WŁASNOŚCI

ZALĄCZENIE NR 3

MAPA ZASADNICZA
kopia o niepełnej treści bez wskazań granic
ob. Dąbrowa Duża dz. nr 50/11
gm. Chynów
Skala 1:1000



POSWIADZAM, ŻE TĘDROŚĆ NIEJESTĘ KOPią Z TREŚCIĄ
MATERIAŁU PRAWOTWÓRNEGO, JAKOŚĆ GEOGRAFIJNEGO I KARTOGRAFIJNEGO
Organ prowadzący i zatwierdzający zasada
geograficzny i kartograficzny

Wzrost materiału zasada
Identyfikacja ewidencyjna
Identyfikacja zasada
Data wykonania kopii

MAPA ZASADNICZA
P 1406, 1 166 22 162
04.01.2019

Z. ul. STARSZY GRÓJECKI
Agencja Własność
KIEROWNIK POWIATOWEGO OŚRODKA
DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFIJNEJ

WOJ. GMINY

Chynów
woj. radomskie

GP 7354/342/94

Chynów

1994.12.05

, dnia 19... r.

ZALACZNIK NR 4

DECYZJA

Na podstawie art. 29 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane (Dz. U. nr 38, poz. 229) oraz § 43 i 44 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie nadzoru urbanistyczno-budowlanego (Dz.U. nr 8, poz. 48 z późniejszymi zmianami) po rozpatrzeniu wniosku Obywatela Teresy Kędziory z dnia 1994.12.05 i 199... r. w sprawie pozwolenia na budowę zgodnie z planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów zatwierdzonym Uchwałą GRN (wymienić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczenia terenów budowlanych oraz datę i nr Dz. Urz. WRN, Nr IV(10)88 z dn.1988.10(Dz.Urz.Woj.radomskiego nr 20,poz.212 i nr 41 z 1991 r.poz.364 oraz nr 7 z 1994 r.poz.65 w sprawie zmian w planie ogólnym) w którym opublikowano o jego zatwierdzeniu albo materiał do planu).

UDZIELA SIĘ

Obywatelowi Teresie Kędziory
1. Budowę budynku mieszkalnego bliźniaczego wg proj. pozwolenia na budowę, obejmującą typ, B-0257

(rodzaj obiektu i rodzaj budowlanych) Dużej Dąbrowie na działce położonej w przy ul. nr nr ewid. gruntów w granicach oznaczonych na planie zagospodarowania działki kolorem czarnym (załącznik 1*)

Przy wykonaniu robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
1. Budować zgodnie z planem zagospodarowania działki.
2. Budować zgodnie z projektem typowym B-0257.

Jednocześnie zobowiązuje się Inwestora do wykonania i oddania do użytku łącznie z budynkiem szamba szczelnego oraz do przestrzegania postanowień zawartych w pouczeniu do pozwolenia na budowę.

Uzasadnienie

W/w budynek będzie realizowany na terenie rozproszony zabudowy i stanowi jej uzupełnienie.

Załączniki odpowiednio ponumerowane od 1 do 4 i opieczetowane stanowią integralną część decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody radomskiego za pośrednictwem tutejszego Urzędu w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki: 1. Plan zagospodarowania działki, 2. Projekt typ. B-0257, 3. Dziennik budowy, 4. Druki zawiadomień.

Otrzymują: 1. Kędziory Teresa - Warszawa ul.
2. U.R. w Grójcu, 3. a/a.

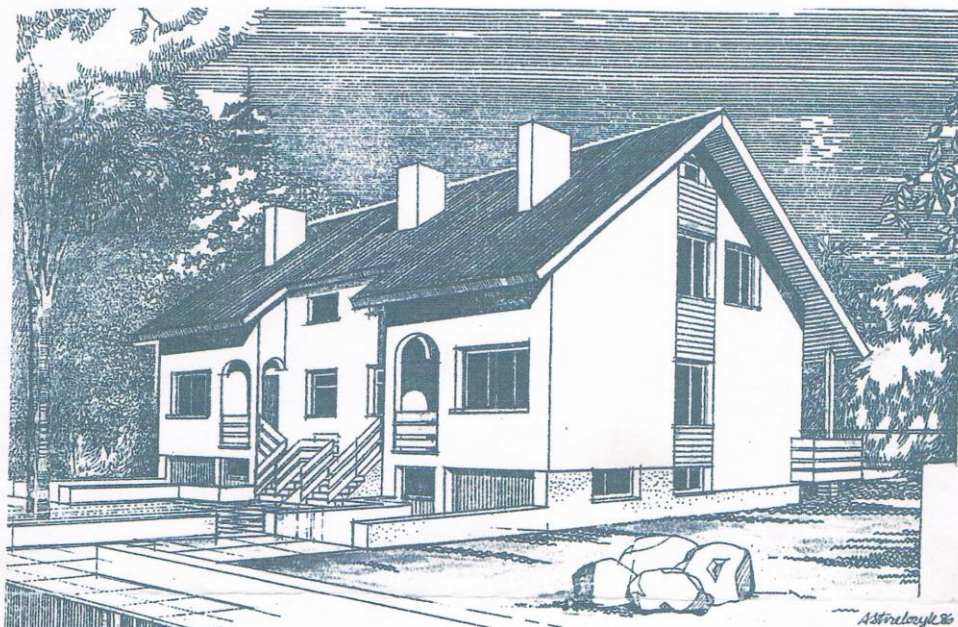
*) niepotrzebne skreślić

Niniejsza decyzja jest prawomocna,
ponieważ strony w przewidzianym
terminie nie wniosły odwołania

Chynów, dnia 2013.06.27
(podpis)



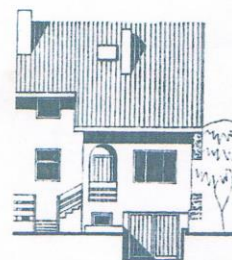
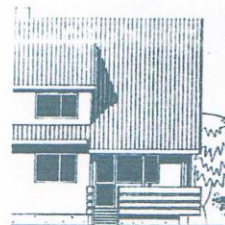
Z up. WÓJTA GMINY
SEKRETARZ GMINY
mgr inż. Maria Jasłowska



Dom bliźniaczy o dwu symetrycznych segmentach, częściowo płytko podpiwniczony z poddaszem mieszkalnym i garażem w piwnicy.
Przewidziany dla rodzin 6-osobowych.

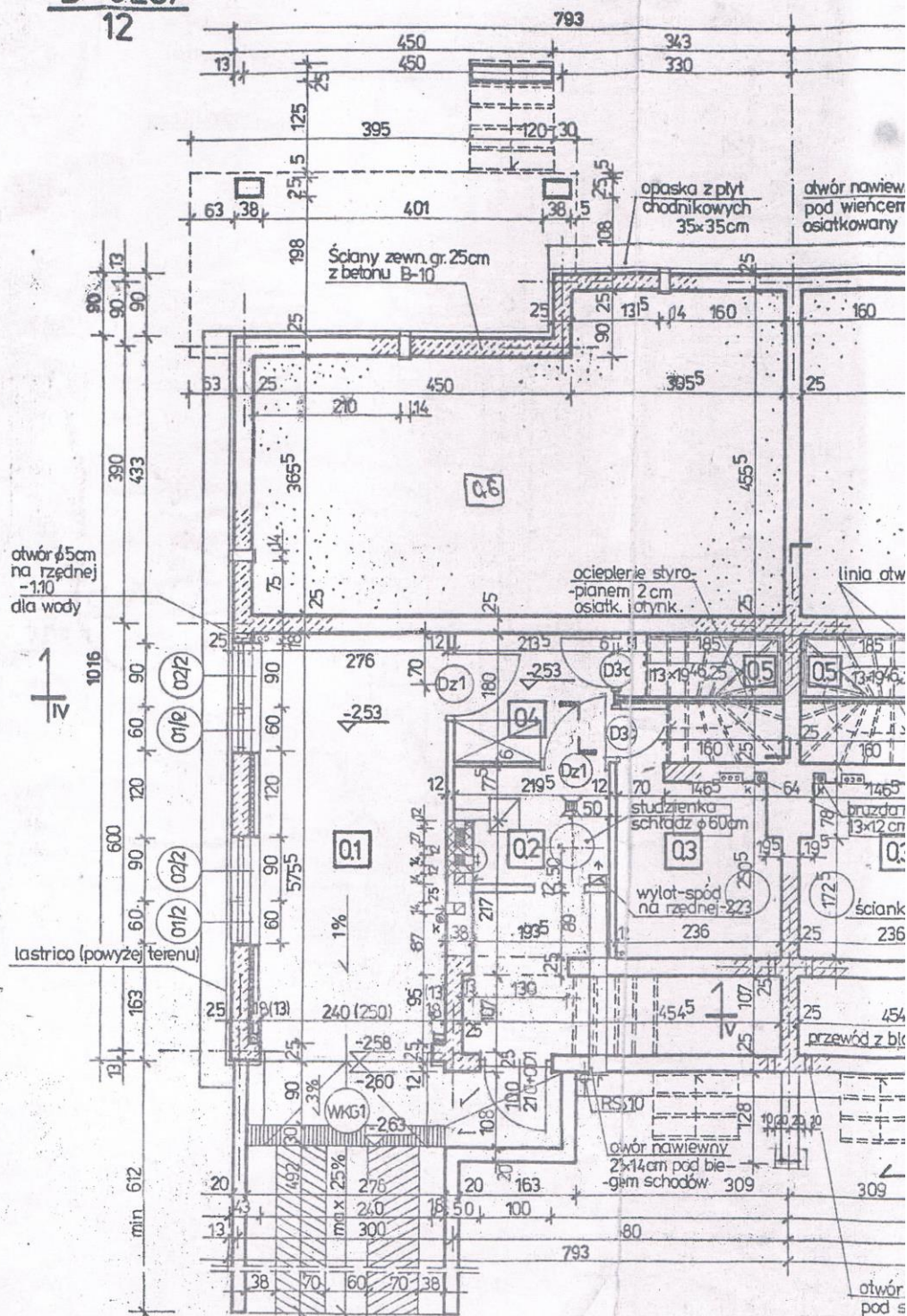
Pow. całkowita	210,6 m²
Pow. użytkowa	120,7 m²
Pow. garażowa	39,0 m²
Kubatura	692,5 m³

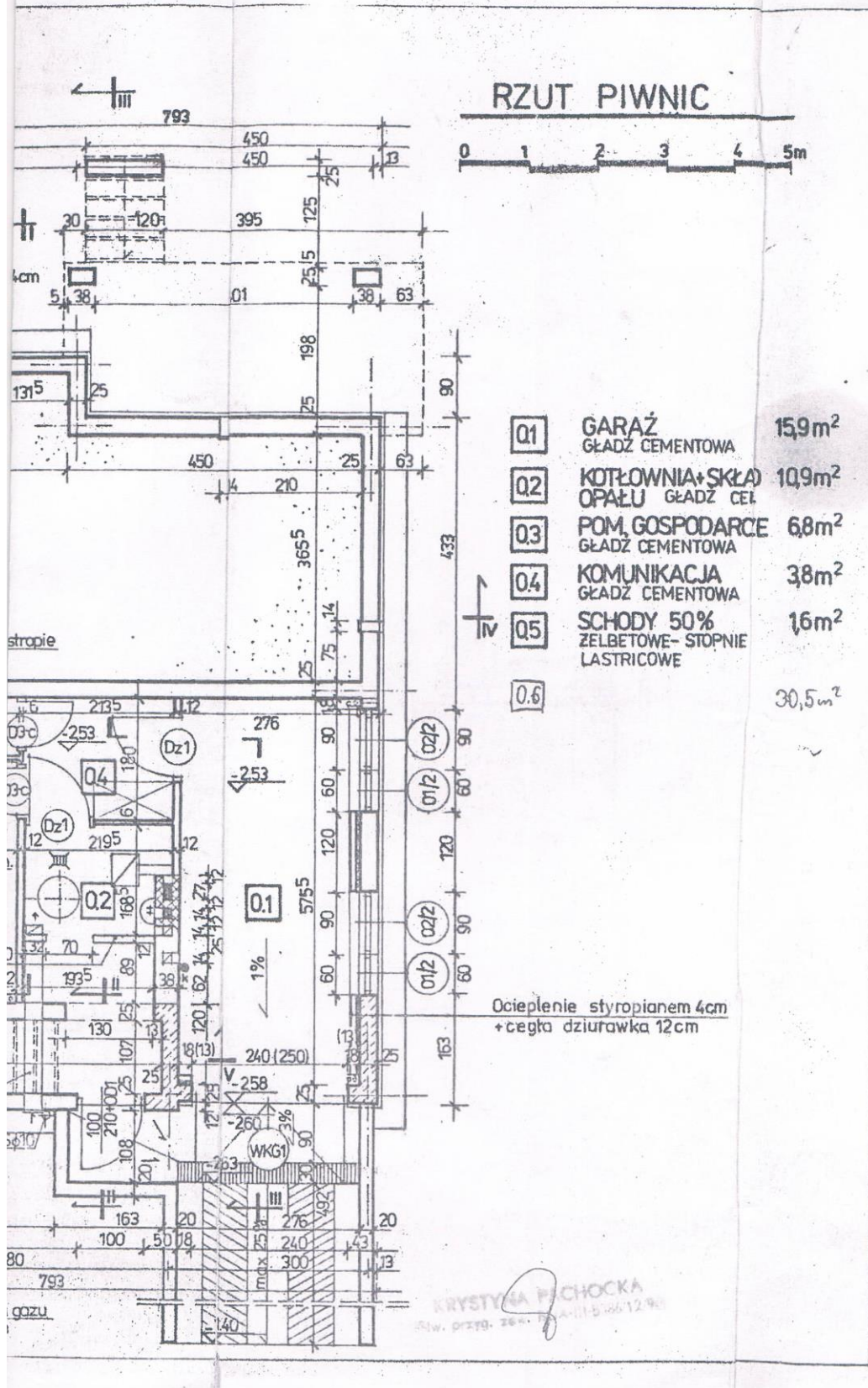
Fundamenty i ściany piwnic betonowe, ściany zewnętrzne w części nadziemnej warstwowe, stropy DZ-3 lub „Fert”, dach o konstrukcji drewnianej, stolarka typowa, wyposażony w instalację wodociagową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i elektryczną.

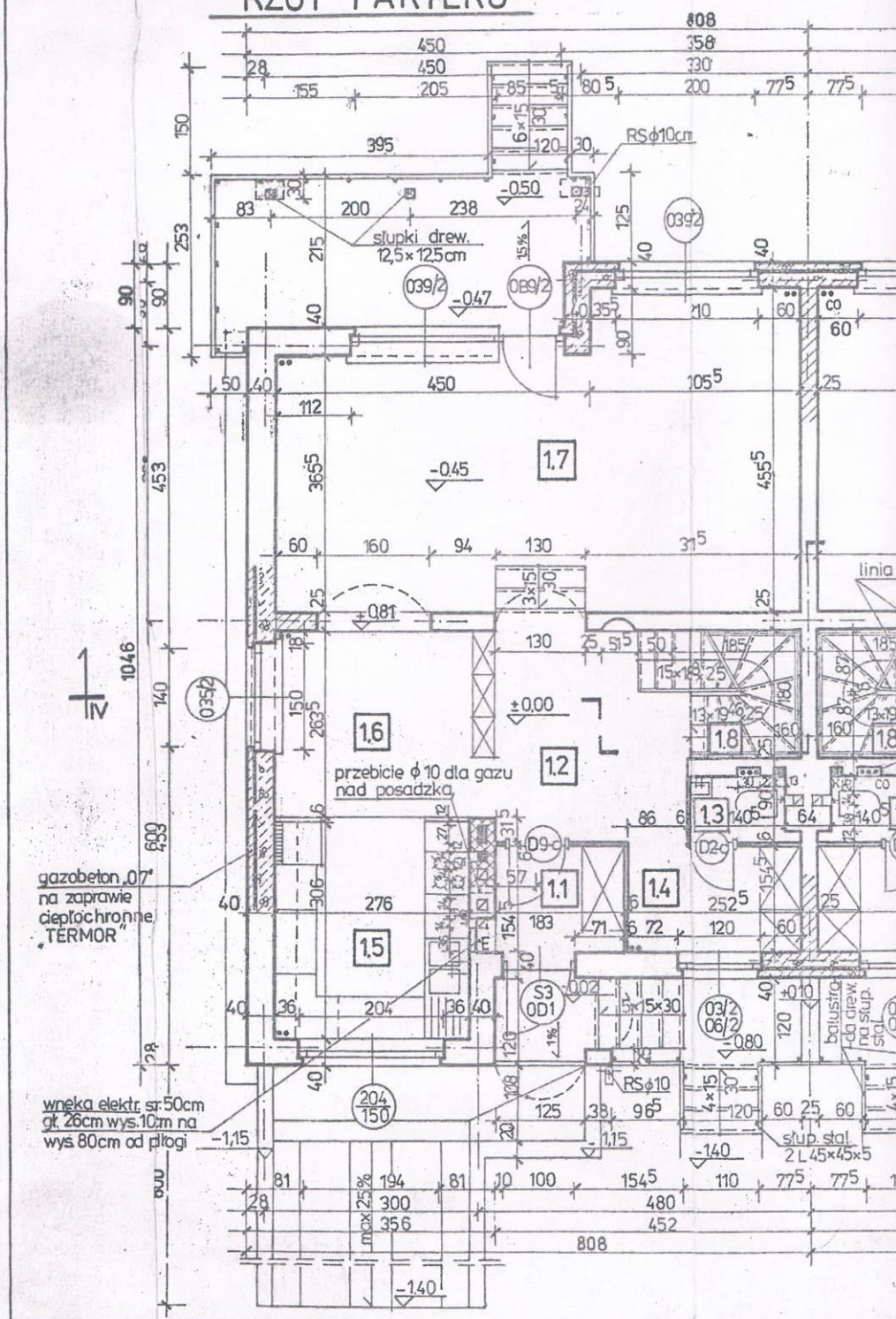


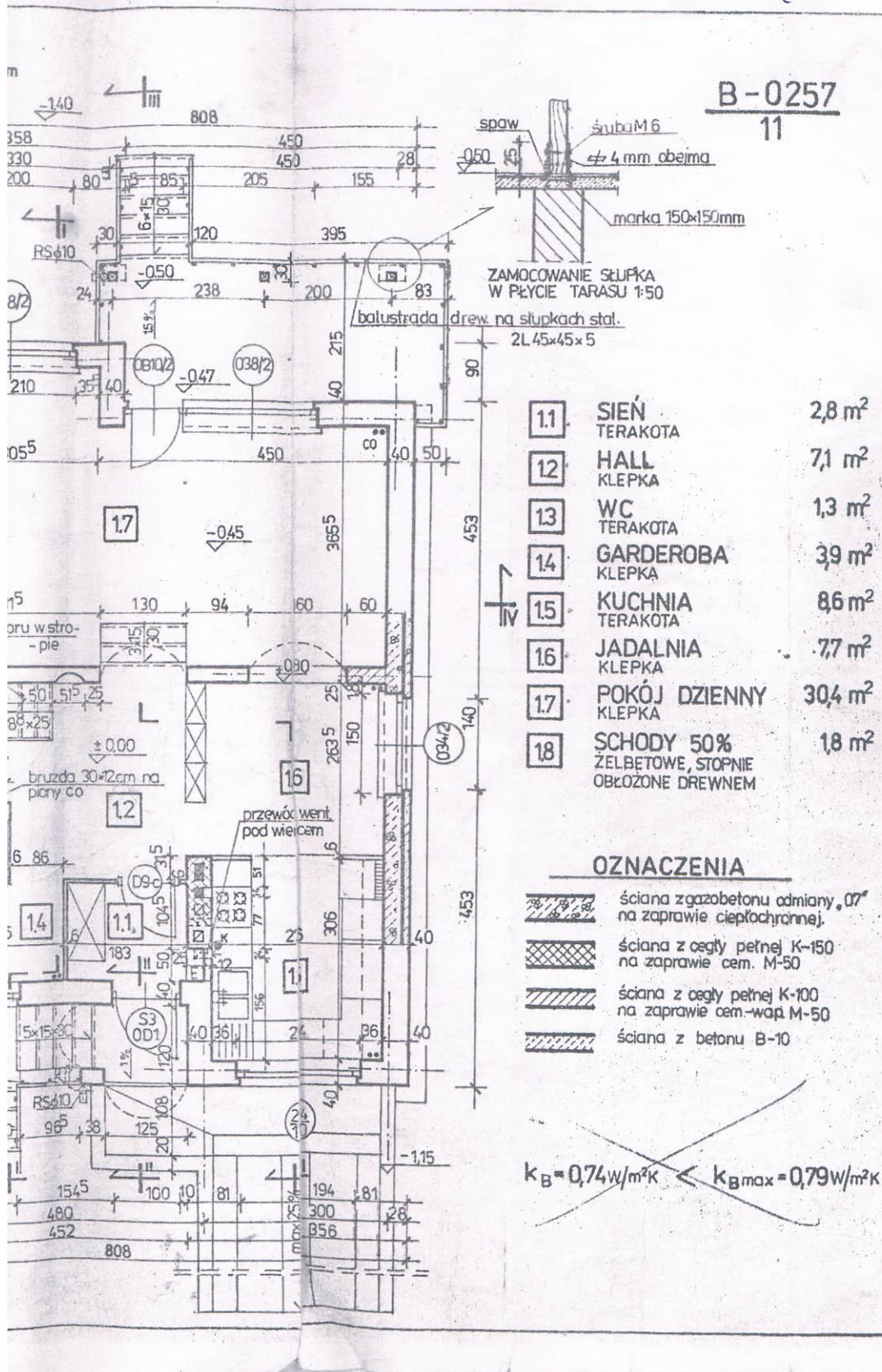
Autor: arch. Stefania Radzikowska

12

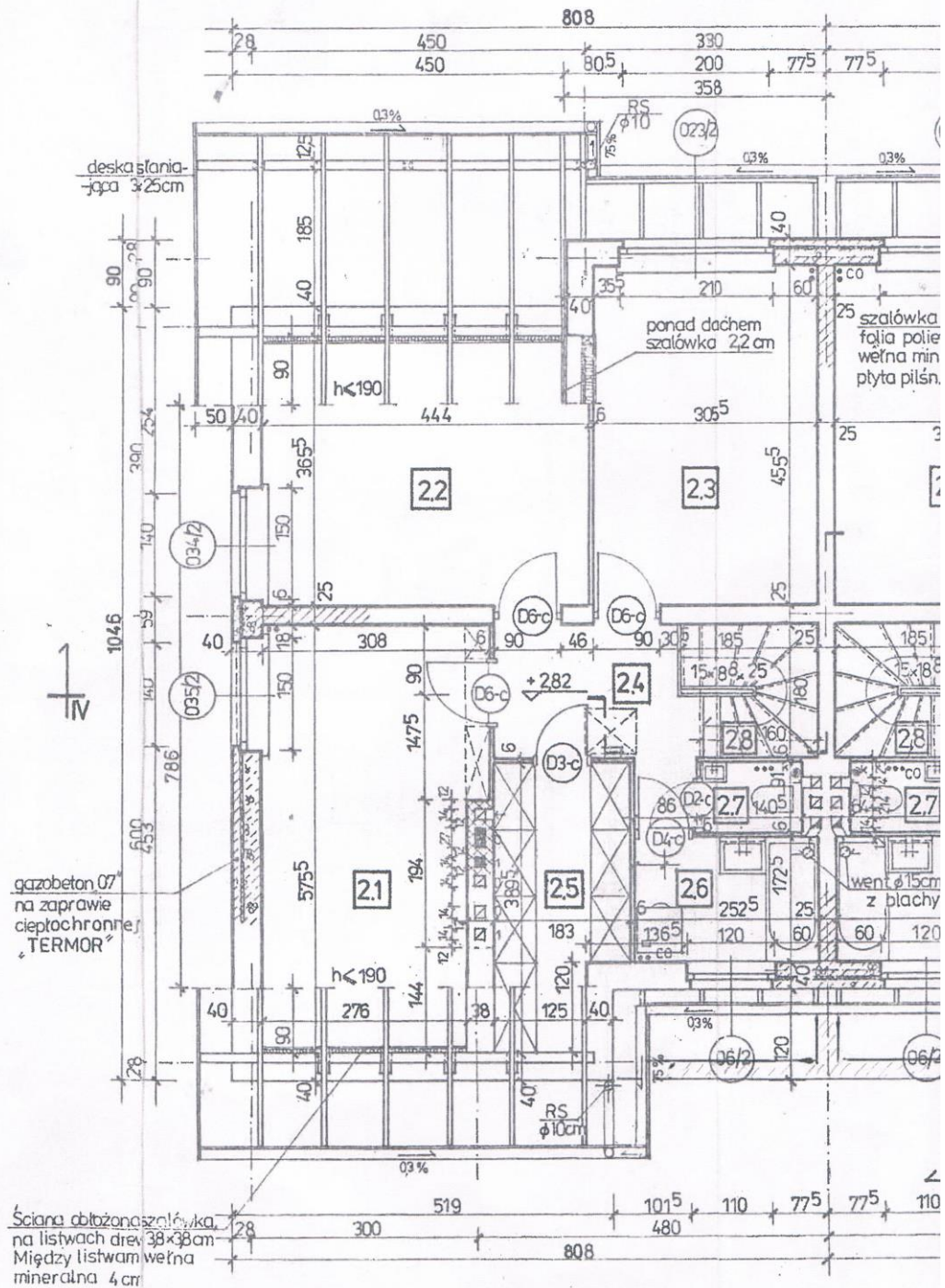
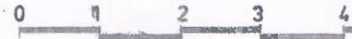


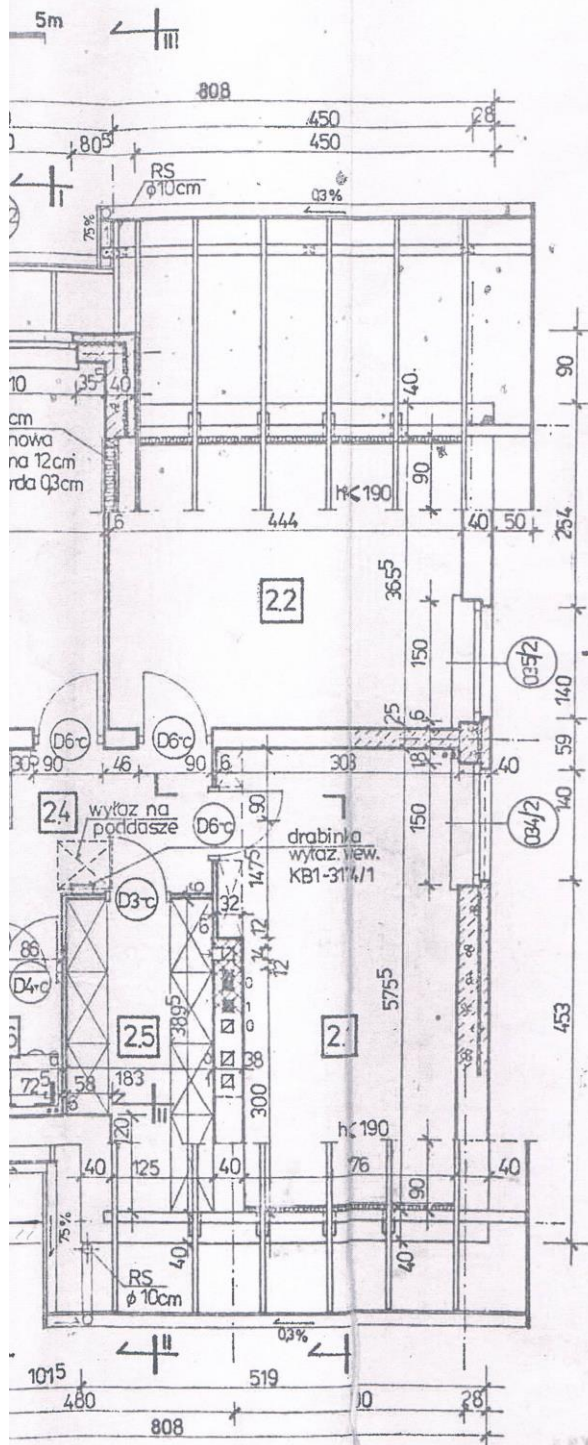






RZUT PODDASZA



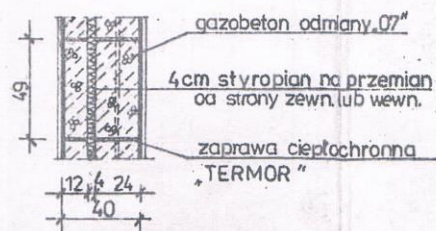
B-0257
13

2.1	POKÓJ KLEPKA	2 os.	13,7 m ²
2.2	POKÓJ KLEPKA	2 os.	11,6 m ²
2.3	POKÓJ KLEPKA	2 os.	13,9 m ²
2.4	PRZEDPOKÓJ KLEPKA		5,7 m ²
2.5	GARDEROBA WINIGAM		5,1 m ²
2.6	ŁAZIENKA TERAKOTA		4,3 m ²
2.7	W.C. TERAKOTA		1,3 m ²
2.8	SCHODY 50% ŻELBETOWE-STOPNIE OBŁOŻONE DREWNIEM		1,5 m ²

UWAGA:

DLA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH PARTERU
I PIĘTRA OBLICZENIOWY WSPÓŁCZYNNIK
PRZENIKANIA CIEPŁA WYNOŚI:

$$k = 0,47 \text{ W/m}^2\text{K}$$



KRYSZYNA PACHOCKA
IV. przys. 22. 504-111-5386/12/9

DZIENNIK BUDOWY Nr 70/94

dla budynków parterowych oraz parterowych z mieszkalnym lub użytkowym poddaszem,
położonych poza granicami miast i osiedli, w gospodarce indywidualnej.

I. Dane dotyczące obiektu i kierowania budową.

Budowa budynku mieszkalnego
(określenie obiektu)

Inwestor (właściciel budowy) Teresa Kęckora

Adres budowy Duka Wągrowia

Projekt zatwierdzony przez

dnia 198 r. Nr

Pozwolenie na budowę wydane przez Wójt Gminy Chynów

Chynów, dnia 94.10.05, 198 r. Nr GP-7357/342/94

Kierownik budowy, jego kwalifikacje i adres Jaworek Marek Widok 17 05 650

Chynów Nr 10 342/97 wydane przez Wójt Gminy

D. Chynów

USŁUGI MURARSKIE

Marek Jaworek

Widok 17

05-650 CHYNÓW

II. Dane ogólne o przebiegu budowy.

1. Data wyznaczenia (wytyczenia) budynku na gruncie.

1995.06.01

2. Data rozpoczęcia robót ziemnych i stwierdzenie czy rodzaj gruntu odpowiada założeniom projektu.

1995.06.01

3. Data ukończenia fundamentów i ścian piwnic oraz stropów nad piwnicami

1995.06.30

4. Data ukończenia budowy ścian parteru i stropów nad parterem

1995.07.30

5. Data ukończenia ścian poddasza i stropów nad poddaszem

1995.08.21

6. Data ukończenia budowy konstrukcji i pokrycia dachu

1995.09.29

7. a) Data ostatecznego zakończenia budowy

b) Stwierdzenie sprawdzenia przewodów dymowych i wentylacyjnych

c) Stwierdzenie przydatności budynku do użytkowania

1

III. Wpisy szczegółowe

Data wpisu	Kto dokonuje wpisu	Treść wpisu i podpis
		Stwierdzam że budynek mieszkalny został wykonany zgodnie z warunkami pozwolenia i jako taki spełnia wszelkie wymogi do zamieszkania. 01.07.2016 USŁUGI MURARSKIE Marek Janowski Widonia 05-650 CHYŃÓW

Dziennik zawiera 4 strony ponumerowane

Data wydania dziennika

URZĄD GMINY
w Chynowie
woj. radomskie
05-650

Z up. WÓJTA GMINY

Kryszna Pachocka
Starszy Inspektor

Pieczęć organu wydającego dziennik i podpis
pracownika z podaniem stanowiska służbowego

Pouczenie

Dział I – wypełnia organ państwowego nadzoru budowlanego wydający dziennik budowy, który nadaje numer dziennika, przesznurowuje, łączy go z projektem i pieczętuje na ostatniej stronie.

Dział II – wypełnia kierownik budowy, potwierdzając wpisy swoim podpisem.

Wpisów w dziale III – dokonuje się kolejno, bez żadnych przerw.

Dokonujący wpisów przedstawiciele organów kontrolnych powinni wpisać pełną nazwę organu, z upoważnienia którego kontrolują budowę oraz swe stanowisko służbowe.

Jeżeli wpisy dokonują osoby zatrudnione na budowie, powinny podać charakter zatrudnienia np. robotnik, murarz, cieśla itp.

Uwaga: Zarówno wpisy jak i podpisy powinny być łatwo czytelne.

Chynów, dn. 16.08.2017r.

**DECYZJA NR 55/2017
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 23 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku **Państwa Teresy i Krzysztofa Kędziora** złożonego w dniu 18.05.2017r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ew. 50/11 w obrębie Dąbrowa Duża, gmina Chynów oraz w oparciu o ustalenia analizy wynikającej z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na terenie działki nr ew. 50/11 w obrębie Dąbrowa Duża, gmina Chynów.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego tzn. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Inwestycja realizowana w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - granice terenu objętego inwestycją określa załącznik graficzny nr 1 do decyzji.

Warunek ten spełniać będą następujące zasady rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych, wynikające z dokonanej analizy obszaru zgodnie z załącznikiem nr 2 do decyzji:

- nieprzekraczalna linia budowy nowego ogrodzenia – zgodnie z załącznikiem graf. nr 1;
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;
- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją – od 3% do 8%;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - $4,0m \pm 2m$;
- szerokość elewacji frontowej – $11m \pm 2m$;
- dach budynku:
 - geometria dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0 ,
 - kierunek głównej kalenicy wyznaczony został i wrysowany na załączniku graficznym do decyzji,
 - wysokość głównej kalenicy – $10,0m \pm 2m$.

Organ przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego. Wykazała ona możliwość realizacji planowanego zamierzenia przy założeniu spełnienia warunków określonych w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego.

Szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1422), Ustawy o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2016 poz. 1440 z późn. zm.), Ustawy Prawo Wodne (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 469 z późn. zm.).

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Stwierdza się, że planowana inwestycja realizowana w zakresie objętym wnioskiem jest zgodna z przepisami odrębnymi.

1. Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska /Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w/s przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 poz. 71).
2. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004r. (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 2134 z późn. zm.).
3. Teren objęty inwestycją zlokalizowany jest w zlewni bilansowej rzeki Jezioroki, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 17/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 30 czerwca 2015r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Jezioroki (Dz. U. z 2015r. poz. 6658).
4. Teren inwestycji zlokalizowany jest w Obszarze Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych.
5. Działka nr ew. 50/11 nie jest zlokalizowana na terenach zmeliorowanych.
6. W przypadku występowania w obszarze objętym niniejszą decyzją urządzeń melioracji wodnych przy podejmowaniu jakichkolwiek działań należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r. (tj. Dz. U. z 2015r., poz. 469 z późn. zm.).
7. Urządzenia melioracji wodnych będące w kolizji z projektowaną zabudową, należy przebudować lub dokonać ich likwidacji zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r. (tj. Dz. U. z 2015r., poz. 469 z późn. zm.).
8. W obrębie lokalizacji inwestycji (powierzchnia terenu obejmująca projektowaną rozbudowę wraz z kołnierzem max 3,0m wokół budynku) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu (podwyższenie) maksymalnie o 0,5m w stosunku do poziomu istniejącego.
9. Zmiana ukształtowania terenu nie może zmienić stosunków wodnych na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ani kierunku odpływu wody ze źródeł - ze szkodą gruntów sąsiada.
10. Powierzchnia biologicznie czynna - min. 70%.

Ponadto obowiązują następujące warunki:

- W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu.
- Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z art. 83 ustawy z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 2134 z późn. zm.).

1.3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2014r. poz. 1446 z późn. zm.) na terenie objętym decyzją nie ma obiektów objętych ochroną konserwatorską.

- przed wydaniem pozwolenia na budowę/uzyskaniem możliwości budowy na podstawie zgłoszenia należy uzyskać decyzję na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej w Starostwie Powiatowym, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 909 z późn. zm.).

4. Okres ważności decyzji

Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub możliwość budowy na podstawie zgłoszenia,
- z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli jest sprzeczna z jego ustaleniami.

Wygasnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

Wyniki analizy urbanistycznej (część tekstowa i graficzna) wokół działki nr ew. 50/11 w obrębie Dąbrowa Duża, gmina Chynów stanowią załączniki do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Po rozpatrzeniu wniosku **Państwa Teresy i Krzysztofa Kędziora** złożonego w dniu 18.05.2017r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na terenie działki nr ew. 50/11 w obrębie Dąbrowa Duża, gmina Chynów, ustalono, że przedmiotowa inwestycja wymaga stosownie do art. 59 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzję wydano zgodnie z art. 4 ust.2 pkt.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art.53 pkt.3 Ustawy oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r.

Wydanie niniejszej decyzji jest możliwe, ponieważ zostały spełnione warunki art.61 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. w zakresie zabudowy sąsiedniej, kontynuacji funkcji itp.: Analiza obszaru wykazała, że działki sąsiednie (zlokalizowane w obszarze analizowanym), dostępne z tej samej drogi publicznej zagospodarowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej do realizacji inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, cech, parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Dominującą funkcją obszaru objętego analizą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na analizowanym terenie występują również działki zabudowane w ramach zabudowy zagrodowej i zabudowy rekreacyjnej. Planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację funkcji na zasadach „dobrego sąsiedztwa”.

Inwestycja realizowana w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. w zakresie dostępności do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna projektowanym zjazdem z drogi gminnej nr 160315W. Należy zapewnić na terenie własnej działki min 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny.
3. w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu - uzbrojenie jest wystarczające dla przedmiotowej inwestycji,
4. w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych

Dla terenu objętego wnioskiem nie jest konieczne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Według wypisu z rejestru gruntów z dnia 18.04.2017r. na działce nr ew. 50/11 w obrębie ewidencyjnym Dąbrowa Duża występują użytki: grunty orne RVI w areale 0,37ha.

Decyzja objęto część działki o powierzchni ok 0,27ha na gruntach ornym RVI.

1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci inżynierskiej, wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem w zakresie:

- zaopatrzenie w wodę: z przyłącza do wodociągu gminnego na warunkach zarządcy sieci.
- odprowadzenie ścieków sanitarnych: do zbiornika bezodpływowego, zlokalizowanego na działce w odległościach określonych przepisami odrębnymi. docelowo projektowane przyłącze do kanalizacji sanitarnej gminnej na warunkach gestora sieci, w przypadku jej budowy.
- odprowadzenie wód opadowych: z powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren własny, nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli.
- zaopatrzenie w energię elektryczną: przyłącze na warunkach Zakładu Energetycznego.
- zasilanie w gaz: nie dotyczy.
- zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródło ciepła.
- usuwanie odpadów: obowiązuje zbiórka odpadów z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne i wywóz na wysypisko zgodnie z Ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 250 z późn. zm.).

1.5. Warunki obsługi komunikacyjnej terenu.

Teren objęty inwestycją posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej nr 160315W.

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie projektowanym zjazdem z drogi gminnej nr 160315W. Należy zapewnić na terenie własnej działki min 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny.

2. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Inne warunki wynikające z przepisów szczególnych

- projektowane obiekty muszą spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U z 2015r. poz. 1422) oraz w innych przepisach odrębnych,
- rozwiązania przyjęte w projektowanym obiekcie muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą; wszelkie inwestycje w obrębie linii 15kV w pasie 15m w uzgodnieniu i na warunkach ZE - nie dotyczy,
- dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 290 z późn. zm.),
- projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzić na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 21 lutego 1995r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. Nr 25 poz.133),
- jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną zabudową, to przełożenie w/w należy uzgodnić z użytkownikami sieci,

Inwestycja realizowana w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty rolne na terenie, których znajdują się użytki rolne klasy bonitacyjnej VI nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

5. w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi - decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

Projekt decyzji uzgodniono ze Starostą Grójeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych, z Wojewódzkim Zarządkiem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w zakresie występowania na terenie inwestycji urządzeń melioracyjnych - uzgodnienia w formie „milczącej zgody”, oraz z zarządcą Drogi – Gminą Chynów – uzgodnienie wewnętrzne w formie „milczącej zgody”.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Załącznikami do decyzji są:

- załącznik graficzny nr1
- wyniki analizy urbanistycznej zał. nr 2 – część tekstowa
- wyniki analizy urbanistycznej zał. nr 3 - część graficzna.

POUCZENIE

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art.36 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art.36 oraz art.37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art.36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu ul. Żeromskiego 53 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

.....
pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji/

Opracowała:

mgr inż. Anna Krawczyk-Mechocka

Uprawnienia z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Otrzymują:

1. Pani Teresa Kędziora
2. Pan Krzysztof Kędziora
3. Pan Jakub Jagiełło
4. Pan Marcin Jagiełło
5. Pan Michał Jagiełło
6. Pan Paweł Jagiełło
7. Pan Piotr Jagiełło
8. Pani Karolina Jagiełło
9. Pan Zbigniew Jagiełło
10. Pan Jan Matysiak
11. Pani Ludwika Matysiak
12. A/a

Wykaz stron i adresy znajdują się w aktach sprawy.

Nie podlega opłacie skarbowej
art. 2 ust. 1 pkt 2 lit.
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej.
RDz.U. Nr 225, poz. 1631

INSPEKTOR

mgr inż. Artur Maciejak

Strona 5 z 5

GG 6492, 1238, 2014

mapa zasadnicza

z. 166.22.16.2

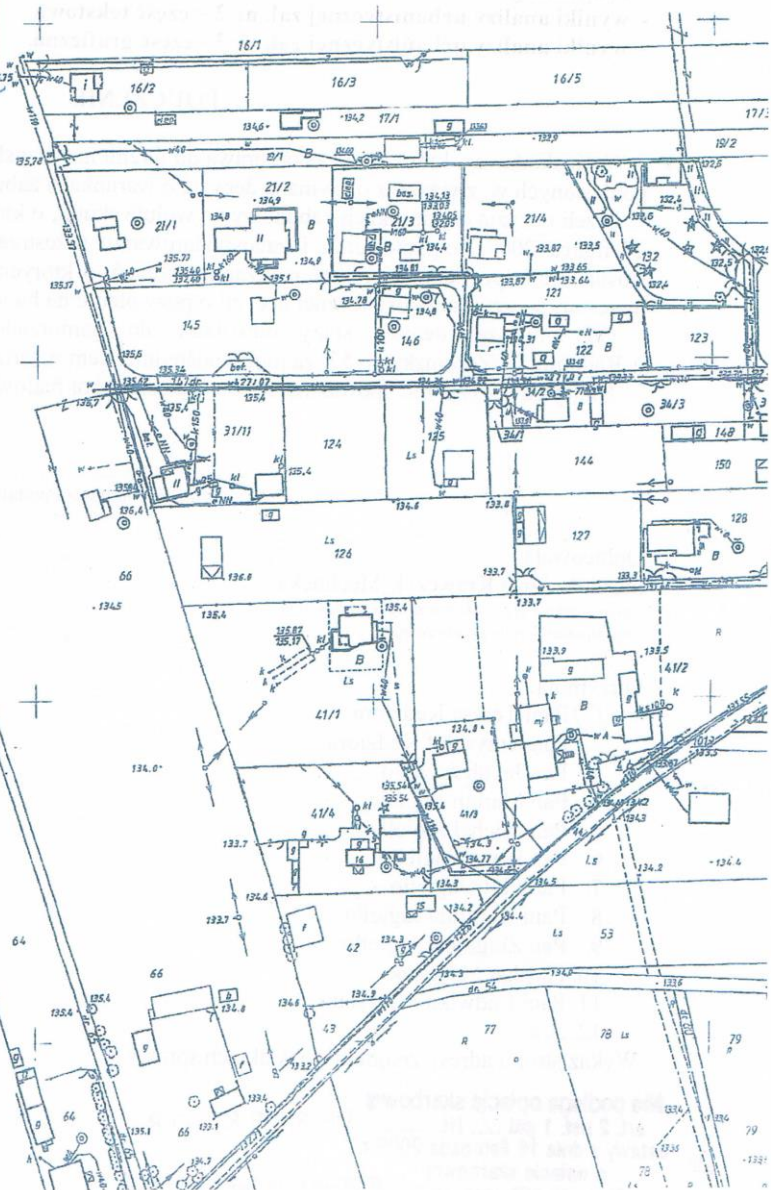
12.05.2014

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO DECYZJI NR 5512014
O WARUNKACH ZABUDOWY

OZNACZENIA:

	linia rozgraniczająca teren inwestycji
	granicę obszarów objętych decyzją o wyłączeniu z obszaru ABCD-A
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	skrzynka główna kanalizacji
	nieprzekraczalna linia budowy nowego ogrodzenia
	os. drogi

Handwritten signature: Krawiec
Przebieg linii z uwzględnieniem
i uwzględnieniem



MAPA ZASADNICZA
Izbie i sta polajz tróci bez uodróńo gronic
ob. Dąbrowa Duża nr dz. 50/11
gm. Chynów
Skala 1:1000
SKALA WYDRUKU 1:170



Niniejszy załącznik nr
stanowi integralną część decyzji
w sprawie: Wymogi techniczne zalewów
62 673 0 34 2014
nr 55/2014 z dn. 16.08.2014

Za zgodność powyższego odpisu
z oryginałem świadczę

Chynów, dnia 16.08.2014

WÓJT GMINY
Tadeusz Zakrzewski

ZAŁĄCZNIK NR ...*M*

Dokumentacja fotograficzna



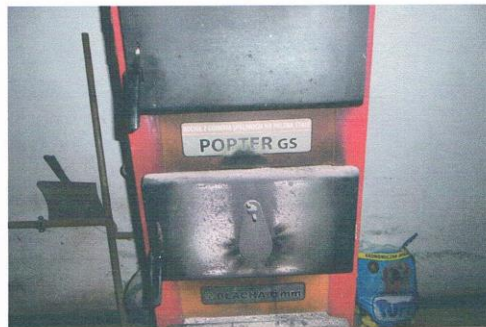
½ domu w stanie wykonczonym



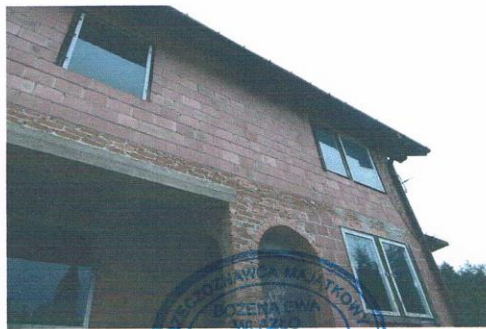
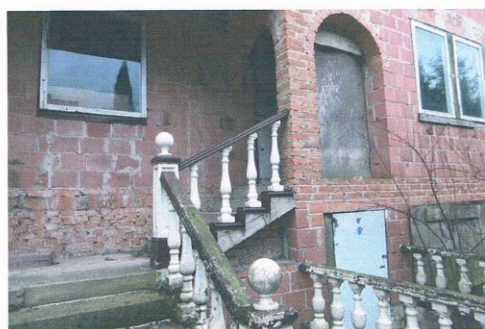








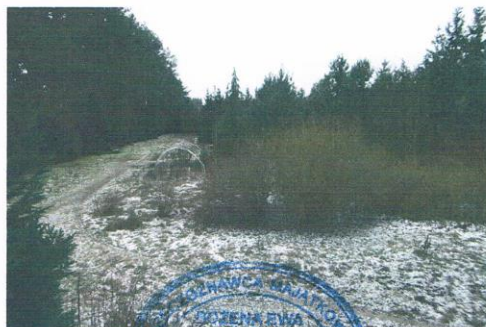
½ domu w stanie surowym







Działka i droga dojazdowa, sąsiedztwo





Widok na nieruchomość i sąsiedztwo





CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Bożena Wlazło

26-600 Radom, Kornela Makuszyńskiego 9 / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0005546

zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 24/01/2018 - 23/01/2019

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 243.00 PLN

Bartłomiej Mitkowski

Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna

Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426330 REGON 140437830
NIP 525-235-52-48