

OPERAT SZACUNKOWY

**określenie wartości nieruchomości
Łomianki, ul. Kolejowa
dz. ew. nr 250/6, obręb 0004**

Wartość rynkowa dz. 250/6 wynosi: 453 000 zł

**Wykonawca: mgr inż. Włodzimierz Sobański
Recognised European Valuer**

Warszawa, grudzień 2017

OPERAT SZACUNKOWY
określenie wartości nieruchomości
Łomianki, ul. Kolejowa
dz. ew. nr 250/6, obręb 0004

I. Dane formalno-prawne

1. Zleceniodawca

Gmina Łomianki

2. Cel wyceny

Określenie wartości części nieruchomości na potrzeby sprzedaży.

3. Podstawa formalno-prawna i merytoryczna

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - standardy KSWP i KSWs, Noty Interpretacyjne;
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych - Polska Federacja Rzeczoznawców Majątkowych (wyd. VIII);
- Zlecenie wykonania wyceny nr 31 z dn. 12.12.2017.

4. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Łomiankach, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr ew. 250/6 z obrębu 0004.

Zakres prac obejmuje określenie wartości prawa własności gruntu, przy założeniu, że działka znajduje się w stanie uporządkowanym (opracowanie nie uwzględnia kosztów usunięcia gruzu).

5. Materiały źródłowe

- księga wieczysta
- dokumentacja planistyczna
- dane z rejestru gruntów
- mapa ewidencyjna
- mapa zasadnicza
- wizja lokalna
- informacje z RCIWN w Starostwie Powiatowym w Ożarowie Mazowieckim
- baza danych rzeczoznawcy.

6. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

a. Data sporządzenia operatu: 14.12.2017

b. Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 14.12.2017

c. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 13.12.2017

d. Data dokonania wizji lokalnej: 13.12.2017.

II. Szczegółowe dane o przedmiocie wyceny

1. Przeznaczenie

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach nr LV/414/2010 z dn. 4.11.2010 r. działka znajduje się w strefie zabudowy usługowej nieuciążliwej 6U oraz w liniach rozgraniczających projektowanej drogi dojazdowej w firmie ciągu pieszo-jezdnego 4DK-PJ.

Dla terenu 6U ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług związanych z ochroną zdrowia i opieką społeczną, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- przeznaczenie towarzyszące: drobna wytwórczość, składy i magazyny.

Dopuszcza się powierzchnię działki budowlanej stanowiącą co najmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem (zgodnie z §44).

Dla terenu 4KD-PJ ustala się:

- szerokość w liniach rozgraniczających 6 m
- dostępność jezdni nieograniczona
- brak wyodrębnionego chodnika
- obowiązuje zasada ruchu uspokojonego
- obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Opis stanu nieruchomości

Informacje ogólne

Położenie nieruchomości: Łomianki, obr. 0004, ul. Kolejowa, gm. Łomianki, pow. warszawski zachodni, woj. mazowieckie.

Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa.

Charakter nieruchomości: tereny inwestycyjne.

Stan prawny

Nieruchomość gruntowa. Oznaczenie nieruchomości:

Działka 250/6 obręb 0004, o powierzchni 890 m² stanowi część nieruchomości.

Właściciel: Miasto i Gmina Łomianki.

W dziale III i IV KW – wpisów brak.

Działka 250/6 powstała z podziału dz. 250/2, podział zatwierdzony decyzją RGG.6831.79.2017 z dn. 4.12.2017.

Lokalizacja, stan otoczenia nieruchomości

Nieruchomość położona jest środkowej części Łomianek, przy ul. Kolejowej, r. ul. Raclawickiej, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej Warszawa Gdańsk. W otoczeniu, wzdłuż ul. Kolejowej zabudowa usługowa, od strony wschodniej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Infrastruktura techniczna: w ulicy Kolejowej linia energetyczna i telefoniczna, w zasięgu pełne uzbrojenie techniczne. Infrastruktura społeczna: pełna - wzdłuż ul. Warszawskiej (ok. 1 km).

Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy

Działka 250/6 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Powierzchnia działki 250/6 wynosi 890 m². Klasyfikacja gleboznawcza: Bp. Kształt zbliżony do prostokąta, teren płaski. Działka niezabudowana, niezagospodarowana, nieogrodzona, bez doprowadzonych przyłączy infrastruktury technicznej. Na działce składowisko materiałów porozbiórkowych (wycena obejmuje wycenę gruntu bez uwzględnienia istnienia w/w naniesień). Atrakcyjność działki usługowej zwiększa położenie w pierwszej linii zabudowy od drogi krajowej, ogranicza przeznaczenie części terenu pod ciąg pieszo-jezdny.

III. Określenie wartości nieruchomości

1. Rodzaj wartości, zastosowane podejścia, metody, techniki

Określono wartość rynkową nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności.

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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając cel wyceny przyjęto wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania.

Zgodnie z art. 152 uogn i §4 ust.2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości - wycenę wykonano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

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.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości - 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 różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura wyceny:

- a. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych
- b. Aktualizacja cen transakcyjnych
- c. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających zasadniczo na poziom cen
- d. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
- e. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
- f. Charakterystyka wycenianej nieruchomości, ocena w przyjętej skali cech rynkowych
- g. Obliczenie ceny średniej C_{sr} , ceny minimalnej C_{min} i ceny maksymalnej C_{max} ze zbioru cen transakcyjnych
- h. Opis nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej i maksymalnej oraz ich ocena w przyjętej skali cech rynkowych
- i. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących $\langle C_{min}/C_{sr}, C_{max}/C_{sr} \rangle$ i zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych
- j. Określenie wielkości współczynników korygujących

k. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości

l. Określenie wartości wycenianej nieruchomości.

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określania wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia że:

- wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną ze zbioru transakcji przyjętego przez rzeczoznawcę,
- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych stosuje się w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
- w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od nieruchomości o cenie minimalnej można stosować metodę ekstrapolacji.

2. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

W celu wykonania wyceny określono następujące parametry rynku lokalnego:

- rodzaj rynku: rynek nieruchomości inwestycyjnych
- prawo do gruntu: własność
- zakres: Lomianki
- zakres czasowy: 2016 - 2017 r.

Miasto i Gmina Lomianki położone jest 14 km od centrum Warszawy przy drodze krajowej nr 7 Warszawa – Gdańsk (ul. Kolejowa).

Uwarunkowania sprzyjające realizacji celów wynikają głównie z wysokich walorów położenia miasta i gminy Lomianki w Obszarze Metropolitalnym Warszawy oraz w obszarze krajowej sieci ekologicznej Econet – Polska:

- położenie przy jednym z głównych wylotów szlaków drogowych z Warszawy
- położenie w przestrzeni chronionej Doliny Wisły i KPN
- bogate walory przyrodnicze
- prawo chroniące wartości otuliny KPN zapewniające harmonizowanie rozwoju
- silne powiązania funkcjonalno-przestrzenne z Warszawą
- dobrze skomunikowana z Warszawą a jednocześnie tańsza przestrzeń podmiejska
- rosnący popyt na zamieszkanie w prestiżowych miejscowościach
- duże możliwości rozwoju turystyki.

Uwarunkowania ograniczające możliwości realizacji celów:

- zagrożenie powodziowe
- włączenie miasta i gminy do dużych systemów ochrony środowiska ograniczają możliwości swobodnego ustalania kierunków zagospodarowania przestrzennego
- lawinowy wzrost natężenia ruchu wzdłuż drogi tranzytowej
- chaos estetyczny, zbyt duża koncentracja firm o uciążliwych technologiach
- nieregulowane stosunki własnościowe.

Po okresie wysokich cen w 2008 r. a następnie gwałtownym spadku - w badanym okresie ceny działek, podobnie jak ceny pozostałych rodzajów nieruchomości ustabilizowały się. Tradycyjnie najwyższe ceny gruntów występują na terenie Warszawy. Wysokie ceny gruntów budowlanych w stolicy zmuszają inwestorów do poszukiwania działek w podwarszawskich miejscowościach. Jest to bardzo atrakcyjna alternatywa, gdyż ceny w tych rejonach okazują się niższe nawet o kilkadziesiąt tysięcy złotych w przeliczeniu na ar.

Obecnie ceny ustabilizowały się na poziomie lat ubiegłych. Podaż nieruchomości jest duża z uwagi na przeznaczenie znacznych obszarów w planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo. Popyt ze względu na sytuację gospodarczą jest niewielki. Największym

zainteresowaniem cieszą się grunty zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych z uwagi na bliskość i dobry dojazd do Warszawy, uzbrojenie, możliwości rozwojowe.

Na rynku lokalnym popyt wyznacza ceny. Najistotniejszym atrybutem wpływającym na wysokość ceny jest atrakcyjność położenia - położenie w prestiżowej okolicy, położenie blisko ciągów komunikacyjnych, obiektów handlowo-usługowych, urzędów użyteczności publicznej. Innym czynnikiem jest sąsiedztwo i otoczenie. Na cenę ponadto ma wpływ rozwój tras komunikacyjnych, liczy się także wielkość sprzedawanej powierzchni.

W przypadku Łomianek najdroższe są nieruchomości położone w strefie centralnej. Ze względu na przeznaczenie najwyższe ceny osiągają działki przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe i usługi (w związku z tym nie różnicowano w/w rodzajów terenów).

3. Uwarunkowania wyceny

Zgodnie z art. 154 p.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 cenach nieruchomości podobnych.

Różnice w położeniu, powierzchni, sposobie zagospodarowania uwzględniono poprzez wprowadzenie atrybutów różnicujących nieruchomości.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Uwzględniono preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Odrzucono nieruchomości skrajnie cenowo oraz rodzące wątpliwości pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa.

Nie uwzględniono cen pochodzących z przetargów, odbiegających znacznie od cen uzyskiwanych na rynku (§ 5 rozporządzenia).

Wykonano analizę trendu czasowego w latach 2016-2017 w oparciu o transakcje z rynków równoległych, która nie wykazała zmian. Prawdopodobieństwo występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych okazało się być wyższe niż założony poziom istotności wynoszący 0,15. Powyższe oznacza że można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu. W tej sytuacji uwzględniając dostępne analizy aktualnego stanu Warszawskiego Rynku Nieruchomości nie dokonano korekty cen z tyt. "trendu czasowego".

Naniesienia roślinne i elementy małej architektury nie wycenione odrębnie traktowane są jako element zagospodarowania działki i wyceniane łącznie z gruntem (atrybut "zagospodarowanie").

Część dz. 250/6 przeznaczona jest w planie zagospodarowania przestrzennego pod ciąg pieszo-jezdny. Uwzględniając jednak fakt, że na rynku lokalnym brak transakcji kupna-sprzedaży ciągów pieszo-jezdnych, wycenę wykonano w oparciu o § 36 ust. 1 pkt. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości – przyjmując "przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych".

4. Nieruchomości porównawcze

Informacje o nieruchomościach gruntowych zawiera Tabela 1, str. 12.

Nieruchomość gruntowa o najwyższej cenie transakcyjnej
A.Not. 633/16 z dn. 1.04.2016

Położenie: Łomianki, obręb 3, ul. Agawy. Nieruchomość niezabudowana, przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powierzchnia działki 989 m², działka niezabudowana, niezagospodarowana. Ulica o nawierzchni asfaltowej, oświetlona, w ulicy pełne uzbrojenie techniczne. Infrastruktura społeczna pełna (centrum miasta).
Cena transakcyjna 778000 zł (789,65 zł/m²)

Nieruchomość gruntowa o najniższej cenie transakcyjnej

A.Not. 745/16 z dn. 23.02.2016

Położenie: Łomianki, obręb 1, ul. Wałowa, na obrzeżu miasta. Działka niezabudowana na obrzeżu terenów zurbanizowanych, powierzchnia 853 m², kształt trapez. Teren niezagospodarowany. W otoczeniu ogródki działkowe, tereny rolne. Pełna infrastruktura społeczna w centrum miasta (ok. 2 km). Ulica o nawierzchni asfaltowej, infrastruktura techniczna energia elektryczna, gazociąg.
Cena transakcyjna 225000 zł (263,77 zł/m²)

Szczegółowe informacje o nieruchomościach porównawczych znajdują się w bazie danych rzeczoznawcy (art. 175.3 uogn, Wyrok SN II CSK 369/11).

5. Obliczenie wartości nieruchomości

Określając wielkość parametrów korygujących wartość uwzględniono cechy nieruchomości istotnie wpływające na wartość użytkową i wartość rynkową nieruchomości:

- położenie, przeznaczenie, możliwość alternatywnego wykorzystania
- otoczenie
- kształt działki, wielkość, ograniczenia w inwestowaniu
- uzbrojenie
- zagospodarowanie, dojazd, inne

Wielkość wpływu poszczególnych cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych określono w tabeli 4 (% udział w wartości).

Każdą z wymienionych preferencji można scharakteryzować przy pomocy skali ocen od 1 do 5, gdzie 1 oznacza "niekorzystne", 2 - "mierne", 3 - "przeciętne", 4 - "korzystne", 5 - "bardzo korzystne". Oceny te nie mają charakteru bezwzględnego, a dokonywane są na tle innych nieruchomości przyjętych do porównań.

Po dokonaniu stopniowania cech rynkowych dla badanego obszaru, w oparciu o znajomość cech rynkowych poszczególnych nieruchomości porównawczych zróżnicowano wartości współczynników korygujących w sposób liniowy.

Ocena nieruchomości w przyjętej skali ocen:

Tab. 3

Lp	rodzaj cechy	nieruchomość wyceniana	nieruchomość o cenie minimalnej	nieruchomość o cenie maksymalnej
1	położenie, przeznaczenie	3	2	5
2	otoczenie	4	1	5
3	kształt wielkość ograniczenia	3	3	5
4	uzbrojenie	3	2	5
5	zagosp. dojazd inne	3	2	5

Wartość W metra kwadratowego nieruchomości obliczono ze wzoru:

$$W = (C_{sr} \times \sum U_i) \times K$$

gdzie: C_{sr} - cena średnia 1 m² na rynku lokalnym

U_i - współczynniki korygujące w zakresie wyszczególnionych powyżej cech

K - współczynnik korekcyjny, przyjęto 1,00

Przyjęto następujące dane:

- średnia cena 1 m² obliczona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczbie $n = 15$ wynosi 480,67 zł

- cena minimalna w próbce wynosi 263,77 zł/m²

- cena maksymalna w próbce wynosi 786,65 zł/m²

Powyzsze wielkości obliczono na podstawie danych zamieszczonych w tabeli nr 1.

Uwzględniono następujące zakresy współczynników korygujących:

$$\text{Dolny} = C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} = 0,55$$

$$\text{Górny} = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} = 1,64$$

Uwzględniono położenie ceny średniej w przedziale ΔC $(C_{\text{sr}} - C_{\text{min}}) / \Delta C = 0,41$

Suma współczynników korygujących wynosi:

Tab. 4

Nr atrybutu	atrybuty cenowe	% udział w wartości	zakres współczynników	szacunek
1	położenie (obręb) przeznaczenie	30	0,16-0,49	0,30
2	otoczenie (mikrośrodowisko)	20	0,11-0,39	0,26
3	wielkość kształt możliwości inwestyc.	15	0,08-0,25	0,15
4	uzbrojenie	15	0,08-0,25	0,15
5	zagospodarowanie dojazd, inne	20	0,11-0,33	0,20
	Razem	100		1,06

Wartość 1 m² gruntu $480,67 \text{ zł} \times 1,00 \times 1,06 = 509,51 \text{ zł}$

Wartość dz. 250/6 $509,51 \text{ zł/m}^2 \times 890 \text{ m}^2 = 453464 \text{ zł} \approx 453\,000 \text{ zł}$

6. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkowa dz. 250/6 wynosi: 453 000 zł

IV. Wnioski końcowe, klauzule, zastrzeżenia

W dacie wykonania operatu decyzja podziałowa nie stała się jeszcze ostateczna. Operat może być wykorzystany do celu określonego w opracowaniu – po uprawomocnieniu się decyzji.

Opracowanie określa wartość gruntu bez części składowych. Części składowe w większości przypadków podnoszą wartość gruntu. W przedmiotowej sytuacji należy jednak liczyć się z faktem, że istnieje pewna możliwość wykorzystania składowanych na nieruchomości materiałów porozbiórkowych, jednak ich wartość może nie pokryć kosztów likwidacji składowiska.

Wartość określona w niniejszym opracowaniu uwzględnia cel wyceny.

Z przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wynika, że ceny transakcyjne prawa własności nieruchomości o podobnych parametrach rynkowych kształtowały się na zbliżonym poziomie do nieruchomości szacowanej (określona w operacie wartość zawiera się w przedziale cen występujących na rynku). Wartość jednostkowa nieruchomości jest zbliżona do wartości średnich; położona poza centrum miasta ale z bardzo dobrą ekspozycją – przy głównej trasie wylotowej z Warszawy.

Podane wartości nie uwzględniają ewentualnych ciężarów i ograniczeń nie ujawnionych w księdze wieczystej.

Wartość określono bez uwzględnienia dodatkowych kosztów transakcji kupna/sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi.

Wykonawca wyceny nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę.

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. Po upływie w/w okresu wymaga potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

V. Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypisy z rejestru gruntów
3. Mapa ewidencyjna
4. Decyzja podziałowa
5. Mapa podziałowa
6. Dokumentacja planistyczna
7. Wydruki z KW

Nieruchomości porównawcze

Tabela 1

Lp	Nr A.Not.	Data	Położenie	Pow. /m2/	Cena /zł/	Cena 1 m2	Opis/uwagi
1	905/16	1.02.16	Łomianki obr. 5 Rolnicza	800	270000	337,50	pod zabudowę
2	512/16	16.02.16	Łomianki obr. 3 Konarskiego	722	300000	415,51	MNi
3	745/16	23.02.16	Łomianki obr. 1 Walowa	853	225000	263,77	MN
4	967/16	23.03.16	Łomianki obr.21	1229	430500	350,28	MN
5	1394/16	23.03.16	Łomianki obr. 3 Kaktusowa	718	405000	564,07	MN
6	327/16	23.03.16	Łomianki obr. 5 Skrzetuskiego	1053	530000	503,32	MN+dr
7	2333/16	30.03.16	Łomianki obr. 5 Gwiazdzista	759	320000	421,61	MN
8	633/16	1.04.16	Łomianki obr. 3 Agawy	989	778000	786,65	MN
9	2725/16	8.04.16	Łomianki obr. 23 Grzybowa	1333	799000	599,40	MN
10	720/16	11.04.16	Łomianki obr. 3 Kasztanowa	868	390000	449,31	MNi
11	2029/16	12.05.16	Łomianki obr. 21 Irysa	510	229500	450,00	MN
12	281/17	17.01.17	Łomianki obr.5 Rolnicza	440	198000	450,00	MN
13	291/17	30.01.17	Łomianki obr.6 Fabryczna	1071	800000	747,97	MN,U
14	446/17	8.02.17	Łomianki obr.1 Pancrz	1696	770000	454,01	MN+dr
15	449/17	1.03.17	Łomianki obr.4 Wisłana	1200	500000	416,67	MN
					śr	480,67	

Tabela 2

Charakterystyka rynku w aspekcie poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	% Udział w całości	Skala ocen	Opis
1	położenie atrakcyjność lokalizacji przeznaczenie	30	5 b.korzystne	centralne położenie, blisko obiektów infrastruktury społecznej, MN/U
			3 przeciętne	położenie w strefie pośredniej, większa odległość od obiektów użyteczności publicznej i in., MN
			1 niekorzystne	położenie peryferyjne, znaczne oddalenie od terenów rekreacji, obiektów infrastruktury społecznej, siedziby gminy, ZR, U/P, dr
2	otoczenie, przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przyległych	20	5 b.korzystne	prestż okolicy, bliskość terenów zielonych, dobre zagospodarowanie i standard zabudowy, brak uciążliwości
			3 przeciętne	zagospodarowana okolica, tereny zielone w dalszym otoczeniu, średni standard sąsiedniej zabudowy, niewielki hałas
			1 niekorzystne	hałas lub inne uciążliwości, tereny niezagospodarowane lub obiekty zdekapitalizowane, niewielka ilość zieleni, mały prestż okolicy
3	kształt działki, powierzchnia, możliwości inwestycyjne	15	5 b.korzystne	w pierwszych liniach zabudowy, prawidłowy, regularny kształt działki, powierzchnia umożliwiająca racjonalne wykorzystanie
			3 przeciętne	ograniczona ekspozycja, kształt nieregularny lecz umożliwiający racjonalne wykorzystanie
			1 niekorzystne	położone w głębi (podwórze), kształt zły - wąskie, długie, nieregularne, duże powierzchnie, brak możliwości inwestycyjnych (w tym drogi, niekorzystny przebieg infrastruktury)
4	uzbrojenie terenu dostępność mediów	15	5 b.korzystne	podłączenia do sieci miejskich lub pełna możliwość podłączenia
			3 przeciętne	częściowe podłączenie lub dostęp do sieci miejskich, ograniczenia
			1 niekorzystne	brak przyłączy, ograniczona dostępność do sieci miejskich
5	zagospodarowanie dojazd, inne	20	5 b.korzystne	nieruchomość inwestycyjna, niezabudowana, teren zagospodarowany, dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych, droga asfaltowa lub betonowa
			3 przeciętne	w części inwestycyjna, ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości, przeciętne zagosp. ulice osiedlowe, ograniczone możliwości przejazdu, średnia jakość drogi
			1 niekorzystne	działka obciążona służebnościami, brak możliwości alternatywnego wykorzystania, teren niezagospodarowany, zły dojazd lub brak, zła jakość drogi, droga gruntowa, ograniczenia, inne wady.

Występujące w opracowaniu oceny pośrednie charakteryzują nieruchomości o parametrach pośrednich spośród wymienionych w tabeli powyżej.

Łomianki, obr. 0004, dz. 250/6



Łomianki, dnia 04 grudnia 2017 r.

RGG.6831.79.2017

DECYZJA

Na podstawie art. 93 ust. 1, 2, 3 i art. 96 ust. 1 oraz art. 97 ust. 1 i 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.) oraz art. 104, art. 107, art. 268a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017r., poz. 1257 ze zm.), z urzędu

ZATWIERDZAM

podział nieruchomości uregulowanej w _____, położonej w obrębie ewidencyjnym 0004, Łomianki - miasto, oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka nr 250/2 o pow. 0,0920 ha, na następujące działki:

- dz. nr 250/5 o pow. 0,0030 ha
- dz. nr 250/6 o pow. 0,0890 ha

uwidocznione na mapie przyjętej do zasobów Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego pod nr ewidencyjnym P.1432.2017.5503, która stanowi integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

_____, położonej w obrębie ewidencyjnym 0004, Łomianki - miasto, oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka nr 250/2 następuje z urzędu zgodnie z art. 97 ust. 3 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż jest on niezbędny dla realizacji celów publicznych. Celem podziału jest wydzielenie działki przeznaczonej w miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum” zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach Nr LV/414/2010 z dnia 4 listopada 2010 r. pod drogę publiczną.

Zgodnie z art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.), podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum” zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach Nr LV/414/2010 z dnia 4 listopada 2010 r.

Projektowane działki wg obowiązującego planu mają następujące przeznaczenie:

- Działka nr 250/5 o pow. 0,0030 ha znajduje się w liniach rozgraniczających istniejącego ciągu dróg do przebudowy – ul. Raclawickiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD
- Działka nr 250/6 o pow. 0,0890 ha znajduje się na terenie usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolem 6U oraz w liniach rozgraniczających projektowanej drogi dojazdowej w formie ciągu pieszo-jezdnego 4DK-PJ

Postanowieniem z dnia 20 października 2017r. znak: RGG.6831.79.2017 Burmistrz Łomianek poinformował o możliwości dokonania przedmiotowego podziału, z uwagi na fakt, iż jest on zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W myśl art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej.

Projektowana działka nr 250/5 (obręb 0004, Łomianki-miasto) stanowi część drogi publicznej ulicy Raclawickiej, a projektowana działka nr 250/6 (obręb 0004, Łomianki-miasto) posiadać będzie bezpośredni dostęp do dróg publicznych ulicy Raclawickiej i ulicy Kolejowej.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia - a gdy decyzja została ogłoszona ustnie - od dnia jej ogłoszenia stronie.

Zgodnie z treścią art. 127 a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK
Główny specjalista ds. geodezji


Karolina Wilczyńska

OTRZYMUJA:

1. Burmistrz Łomianek, ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki
2. Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,
ul. Poznańska 133, 05-850 Ożarów Mazowiecki,
(decyzja ostateczna- w celu wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków)

WZKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH

Stary wg ewidencji gruntów				Stan po podziale					
Nr Obr.	Nr jedn. rej.	Nr działki gruntowej	Użytek gruntowy	Wzrost gleb	Pole powierzchni	Nr dz. proj. gruntowy	Użytek gruntowy	Wzrost gleb	Pole powierzchni
0004	G.765	250/2	Bp		0,0920	250/3	Bp		0,0920
			Razem		0,0920	250/6	Bp		0,0920

Słownie:
Powierzchnia dz. 250/2 wynosił dwadzieścia dwa i pół a. m. kw.

W skład I wchodzi dz. 250/2, 250/3, 250/4, 169/1, 210/1, 216/5, 182/5, 234/5, 195, 204/2, 228/2, 248, 249, 250/1, 156/2, 183/1, 846/1, 846/10,



Podpisana uw. za obiektywny dokument został ograniczone z wyjątku przez podany przez kartograficzny, których rezultaty zawiera opisał techniczny wstąpił do ewidencji mapy i planów katastrów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

P. 1432. 2017. 5503
31 Paź. 2017
2 up. ST/100/ST/17

MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

skala 1:500

woj.: mazowieckie
pow.: warszawski zachodni
id. jedn. ewid.: 143205_4
Łomianki-miasto
obręb: 0004
ul. Racławicka

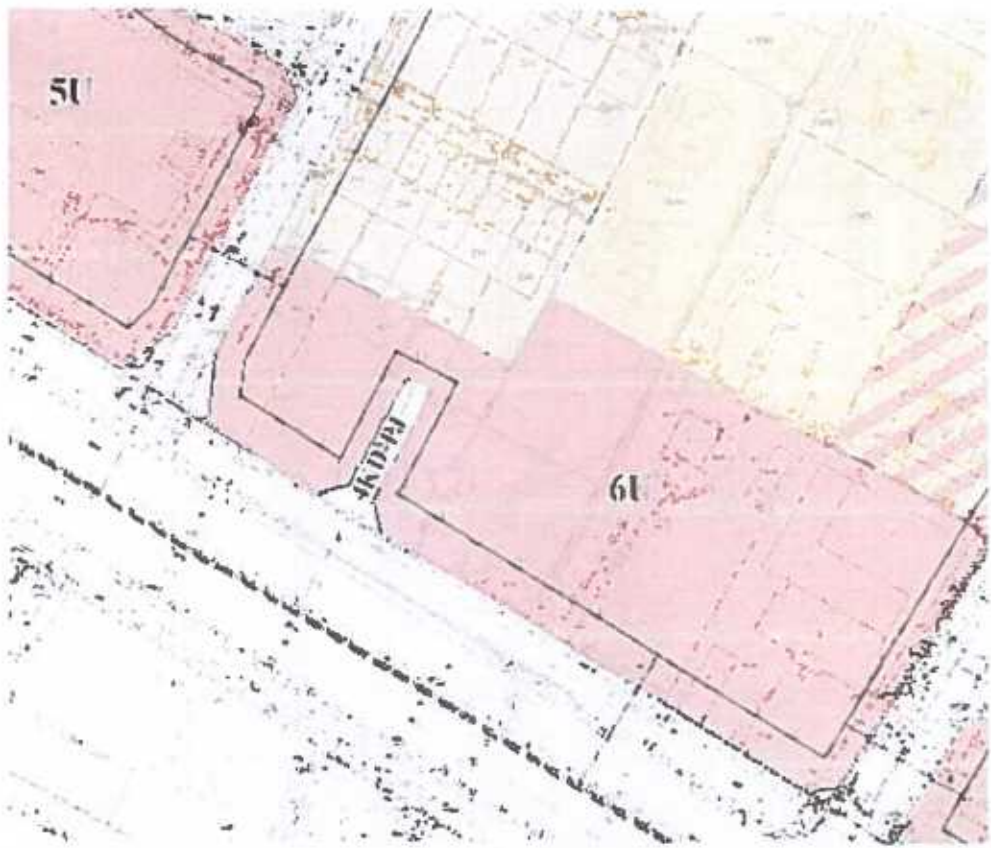
Mniejszą mapę na podstawie danych mapy numerycznej, operatów archiwalnych P.1432.2004.7671, P.1432.2004.7641, P.1432.2004.6656, P.1432.2004.8051, operatu ewidencyjnego KEIM-Lom-E-2095, wykonali:

geodeta uprawniony Michał Studziński, apr. nr 200965

HEINRICH
D.P. M. 1978
S. 1978
M. 1978

00.0540.1.5621.2017

Łomianki, 23 Paź. 2017



§ 77. Dla terenów oznaczonych symbolami od 3U do 11U ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem:
 - a) usług związanych z ochroną zdrowia i opieką społeczną,
 - b) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².
- 2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:**
 - a) drobna wytwórczość;
 - b) składy i magazyny.
- 3) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §20, §21;
- 4) **Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m²;
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki budowlanej;
 - f) dach płaski lub dach stromy;
 - g) dla nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału większego terenu ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m z tolerancją 10 %.
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** według ustaleń ogólnych §23, §25 oraz §28 - §32.
- 6) **Ochrona dziedzictwa kulturowego** według ustaleń ogólnych §37.
- 7) **Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) **prawo energetyczne:** strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §68 pkt 4;
 - b) **prawo wodne:** obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §27.
- 8) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:**
 - a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
 - b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów komunikacji publicznej §98 ust. 2;
 - c) wyklucza się indywidualne zjazdy na jezdnię główną drogi głównej ruchu przyspieszonego **KDGP**; dopuszcza się zjazd na drogi służące obsłudze ruchu lokalnego zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi **KDGP**;
 - d) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §62.
- 9) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych rozdział 9.
- 10) **Usuwanie odpadów:** według ustaleń ogólnych §27.
- 11) **Stawka procentowa** – 1%.

§ 78. Dla terenu oznaczonego UO ustala się:

TEREN KUPUJĄCY WIECZYSTY P.N.F.

PLAN WYKAZU DZIAŁÓW DLA WARSZAWSKIEJ DZIEDZINY W WAPLEWIE, S. W DZIAŁACH 1-16
WŁ. CZĘSTYCH - WAMR

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	5	Nr podstawy wpisu	9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
-----------------------------	---	-------------------	-----------------------------------

Działy ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1, 2
Numer działki	250/2		
Obręb ewidencyjny (numer)	4		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, ŁOMIANKI, ŁOMIANKI		
Ulica	RACŁAWICKA		
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ , 920,0000 M2		

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	1, 2
Numer działki	250/3		
Obręb ewidencyjny (numer)	4		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, ŁOMIANKI, ŁOMIANKI		
Ulica	RACŁAWICKA		
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ , 276,0000 M2		

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu	1, 2
Numer działki	250/4		
Obręb ewidencyjny (numer)	4		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, ŁOMIANKI, ŁOMIANKI		
Ulica	RACŁAWICKA		
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA		

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ , 397,0000 M2	Nr podstawy wpisu	1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Lp. 4.	---		
Numer działki	189/1		
Identyfikator działki	143205_4.0004.189/1		
Obręb ewidencyjny (numer)	0004-1		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, ŁOMIANKI, ŁOMIANKI		
Ulica	RACŁAWICKA		
Sposób korzystania	DR - DROGI		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ , 222,0000 M2		

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu	1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Numer działki	210/1		
Identyfikator działki	143205_4.0004.210/1		
Obręb ewidencyjny (numer)	0004-4		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, ŁOMIANKI, ŁOMIANKI		
Ulica	RACŁAWICKA		
Sposób korzystania	DR - DROGI		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ , 201,0000 M2		

Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu	1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Numer działki	216/6		
Identyfikator działki	143205_4.0004.216/6		
Obręb ewidencyjny (numer)	0004-4		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, ŁOMIANKI, ŁOMIANKI		
Ulica	RACŁAWICKA		
Sposób korzystania	DR - DROGI		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ , 185,0000 M2		

Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu	1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Numer działki	182/6		
Identyfikator działki	143205_4.0004.182/6		
Obręb ewidencyjny (numer)	0004-4		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, ŁOMIANKI, ŁOMIANKI		
Ulica	RACŁAWICKA		
Sposób korzystania	DR - DROGI		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ , 318,0000 M2		

10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17	143205_4.0004.183/1 0004-4	MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI WOJEWÓDZTWO, POWIAT, GMINA, MIEJSCOWOŚĆ	1, 265,0000 M2	Nr podstawy wpisu
Lp. 17.	---	---	---	---
Numer działki	846/1			1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Identyfikator działki	143205_4.0004.846/1			
Obszary ewidencyjne (numer)	0004-4			
Polozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, LOMIANKI, LOMIANKI MIEJSCOWOŚĆ		
Ulica	RACŁAWICKA			
Sposób korzystania	DR - DROGI			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			1, 1625,0000 M2	
Lp. 18.	---	---	---	---
Numer działki	846/10			1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Identyfikator działki	143205_4.0004.846/10			
Obszary ewidencyjne (numer)	0004-4			
Polozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, LOMIANKI, LOMIANKI MIEJSCOWOŚĆ		
Ulica	RACŁAWICKA			
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			1, 23,0000 M2	
Lp. 19.	---	---	---	---
Numer działki	76/1			1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Identyfikator działki	143205_4.0004.76/1			
Obszary ewidencyjne (numer)	0004-4			
Polozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, LOMIANKI, LOMIANKI MIEJSCOWOŚĆ		
Ulica	KOLEJOWA			
Sposób korzystania	DR - DROGI			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			1, 52,0000 M2	
Obszar całej nieruchomości	5 413,0000 M2			Nr podstawy wpisu 9, 10, 11, 12,

13, 14, 15, 16, 17				Nr podstawy wpisu
Lp. 17.	---	---	---	---
Numer działki	846/1			1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Identyfikator działki	143205_4.0004.846/1			
Obszary ewidencyjne (numer)	0004-4			
Polozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, LOMIANKI, LOMIANKI MIEJSCOWOŚĆ		
Ulica	RACŁAWICKA			
Sposób korzystania	DR - DROGI			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			1, 1625,0000 M2	
Lp. 18.	---	---	---	---
Numer działki	846/10			1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Identyfikator działki	143205_4.0004.846/10			
Obszary ewidencyjne (numer)	0004-4			
Polozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, LOMIANKI, LOMIANKI MIEJSCOWOŚĆ		
Ulica	RACŁAWICKA			
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			1, 23,0000 M2	
Lp. 19.	---	---	---	---
Numer działki	76/1			1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Identyfikator działki	143205_4.0004.76/1			
Obszary ewidencyjne (numer)	0004-4			
Polozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, LOMIANKI, LOMIANKI MIEJSCOWOŚĆ		
Ulica	KOLEJOWA			
Sposób korzystania	DR - DROGI			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			1, 52,0000 M2	
Obszar całej nieruchomości	5 413,0000 M2			Nr podstawy wpisu 9, 10, 11, 12,

14.12.2017

http://licznikpoboru-ekw.mus.gov.pl/mus_eprz/Na_og/WieczystoPoboruMyslnik

TRIEBUNGSGEBIET: 42157 2157 2157 2157

Dz. 7.

PLANOWANA WYKONANIE PRAC W ZAKRESIE WYKONANIA WYKONANIA W WARSZAWIE, K. WYDZIAŁ KSIĘG
WYKONANYCH - WAGM

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

Foster

KLAUZULA AKTUALNOŚCI
do operatu szacunkowego z dnia 12.06.2017 r.

określenie wartości nieruchomości
Łomianki, ul. Pancierz
dz. ew. nr 628/3, obręb 0001

Wartość określona w operacie szacunkowym z dnia 12.06.2017 r. wyszczególniona poniżej:

Wartość rynkowa działki 628/3 wynosi 457 000 zł

jest aktualna na dzień 27.07.2018 r.

Potwierdzam aktualność operatu szacunkowego wykonanego dn. 12.06.2017 r. na dzień 27.07.2018 r.

Operat ten może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres kolejnych 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 uogn.

Wykonawca: mgr inż. Włodzimierz Sobański
Recognised European Valuer



Warszawa dn. 27.07.2018

Załącznik do klauzuli aktualności

Art. 156. ustawy o gospodarce nieruchomościami: ...

3. 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.

4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. ...

Wykonano analizę czynników mających wpływ na wartość nieruchomości.

Cel wyceny – bez zmian

Rodzaj i położenie nieruchomości – bez zmian.

Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym – bez zmian.

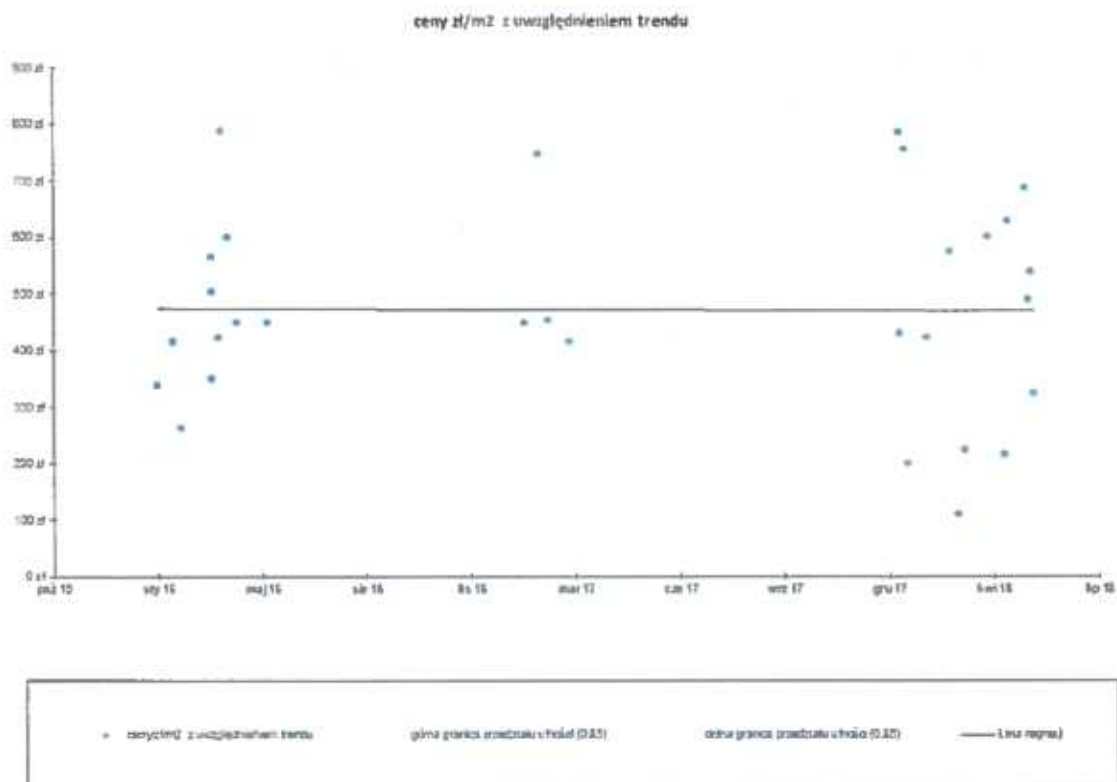
Stan nieruchomości, w tym stan prawny ujawniony w księdze wieczystej – bez zmian.

Przeanalizowano dane dot. nieruchomości inwestycyjnych z rynku lokalnego będących przedmiotem transakcji w latach 2016-2018.

Lp	Data	Położenie	Cena 1 m ²
1	2016-02-01	Łomianki obr. 5	338
2	2016-02-16	Łomianki obr. 3	416
3	2016-02-23	Łomianki obr. 1	264
4	2016-03-23	Łomianki obr.21	350
5	2016-03-23	Łomianki obr. 3	564
6	2016-03-23	Łomianki obr. 5	503
7	2016-03-30	Łomianki obr. 5	422
8	2016-04-01	Łomianki obr. 3	787
9	2016-04-08	Łomianki obr. 23	599
10	2016-04-16	Łomianki obr. 3	449
11	2016-05-16	Łomianki obr. 21	450
12	2017-01-17	Łomianki obr.5	450
13	2017-01-30	Łomianki obr.6	748
14	2017-02-08	Łomianki obr. 1	454
15	2017-03-01	Łomianki obr.4	417
16	2018-01-10	Łomianki obr.3	786
17	2018-01-11	Łomianki obr.5	429
18	2018-01-18	Łomianki obr. 1	200
19	2018-02-06	Łomianki obr.21	422
20	2018-02-28	Łomianki obr.22	573
21	2018-01-15	Łomianki obr.23	755

22	2018-03-07	Łomianki obr.5	111
23	2018-03-13	Łomianki obr.4	222
24	2018-04-05	Łomianki obr.21	600
25	2018-04-20	Łomianki obr.1	215
26	2018-04-25	Łomianki obr.3	628
27	2018-05-18	Łomianki obr.5	323
28	2018-05-14	Łomianki obr.3	488
29	2018-05-11	Łomianki obr.21	686
30	2018-05-16	Łomianki obr.1	539

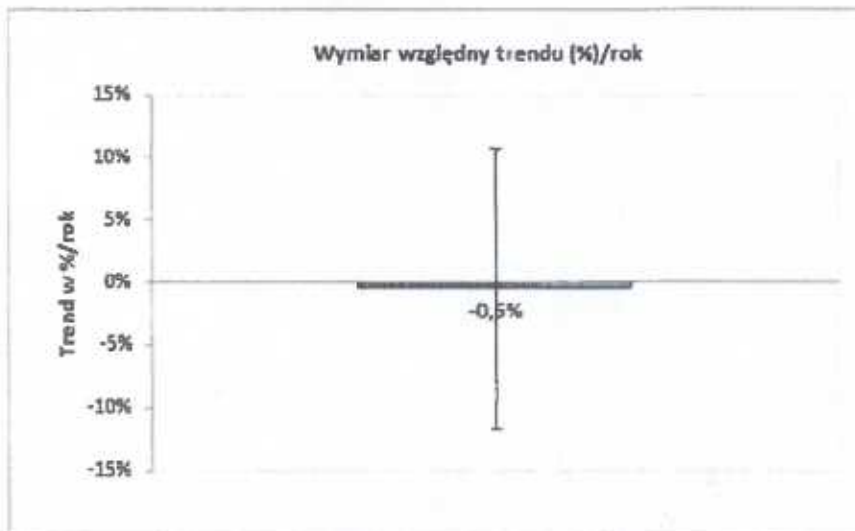
Na podstawie powyższych danych obliczono trend czasowy.



Lp	Parametr / Data wyceny	27.07.2018
1	Od najwcześniejszej transakcji	01.02.2016
2	Od najpóźniejszej transakcji	18.05.2018
3	Rozstęp czasowy (dni)	837
4	Nachylenie równania trendu (b1)	-0,00599
5	Rzędna równania trendu (b0)	729
6	Rodzaj trendu i charakter trendu	bardzo lekko malejący
7	Współczynnik korelacji (R)	-1,1%
8	Współczynnik determinacji (R ²)	0,0%
9	Cena najwcześniejsza z równania regresji	476 zł/m ²
10	Cena najpóźniejsza z równania regresji	471 zł/m ²
11	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	-5 zł/m ²
12	Okres badania rynku (lata)	2,29
13	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	-1,1%
14	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,00%
15	Wymiar względny trendu (%)/mies.	0,0%
16	Wymiar względny trendu (%)/rok	-0,5%

wartość współczynnika regresji trendu	-0,006
błąd współcz. regresji $Se(b_1)$	0,098
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp)	0,0608
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	28
wartość teorel. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,480
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	95,2%

Wartość parametrów trendu	%
Wartość względna trendu w %/rok	-0,5%
Błąd średni określenia wartości trendu	7,6%
Przedział ufności trendu (\pm %/rok)	11,2%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	-11,7%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	10,8%



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp) wynosząca 0,061 jest mniejsza niż wartość teorel. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2) wynosząca 1,48. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 95,2% i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15. Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu. Wymiar względny trendu (%)/rok wynosi ok. -0,5% i można określić go jako bardzo lekko malejący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. $\pm 11,2\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -11,7%/rok do 10,8%/rok

Uzyskano wymiar względny trendu na miesiąc 0,0%. Uwzględniając prawdopodobieństwo występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych (znacznie wyższy niż założony poziom istotności), na podstawie znajomości danych z aglomeracji warszawskiej – nie wprowadzono w opracowaniu współczynnika korekcyjnego ze względu na trend czasowy.

Nie wystąpiły istotne zmiany czynników mające wpływ na wartość - wartość nieruchomości pozostaje bez zmian.

27.07.2018 r.

(Podpis)



OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości nieruchomości
Łomianki, ul. Pancierz
dz. ew. nr 628/3, obręb 0001

wartość: 457 000 zł

Wykonawca: mgr inż. Włodzimierz Sobański
Recognised European Valuer



Warszawa, czerwiec 2017

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

określenie wartości nieruchomości

Łomianki, ul. Pancierz

dz. ew. nr 628/3, obręb 0001

Zleceniodawca

Gmina Łomianki

Cel wyceny

Określenie wartości nieruchomości w celu nabycia.

Przedmiot i zakres wyceny, metoda wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Łomiankach, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr ew. 628/3 z obrębu 0001.

Zakres prac obejmuje określenie wartości gruntu z częściami składowymi.

Wycenę wykonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Opis nieruchomości

Działka 628/3 obręb 0001, o powierzchni 880 m², położona w Łomiankach, przy ul. Brukowej.

Oznaczenie hipoteczne: b.d.

Właściciel: małż. .

Przeznaczenie

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach nr XX/241/2016 z dn. 13.10.2016 r. działka znajduje się w strefie oznaczonej symbolem U2 – zabudowa usługowa.

Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkowa działki 628/3 wynosi 457 000 zł

Data sporządzenia operatu: 12.06.2017.



OPERAT SZACUNKOWY
określenie wartości nieruchomości
Łomianki, ul. Pancierz
dz. ew. nr 628/3, obręb 0001

I. Dane formalno-prawne

1. Zleceniodawca

Gmina Łomianki

2. Cel wyceny

Określenie wartości nieruchomości w celu nabycia.

3. Podstawa formalno-prawna i merytoryczna

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - standardy KSWP i KSWS, Noty Interpretacyjne;
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych - Polska Federacja Rzeczoznawców Majątkowych (wyd. VIII);
- Zlecenie wykonania wyceny nr 15 z dn. 5.06.2017.

4. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Łomiankach, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr ew. 628/3 z obrębu 0001.

Zakres prac obejmuje określenie wartości gruntu z częściami składowymi.

5. Materiały źródłowe

- dokumentacja planistyczna
- dane z rejestru gruntów
- mapa ewidencyjna
- mapa zasadnicza
- wizja lokalna
- informacje z RCIWN w Starostwie Powiatowym w Ożarowie Mazowieckim
- baza danych rzeczoznawcy.

6. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- a. Data sporządzenia operatu: 22.12.2016
- b. Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 22.12.2016
- c. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 21.12.2016
- d. Data dokonania wizji lokalnej: 21.12.2016.

II. Szczegółowe dane o przedmiocie wyceny

1. Przeznaczenie

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach nr XX/241/2016 z dn. 13.10.2016 r. działka znajduje się w strefie oznaczonej symbolem U2 – zabudowa usługowa.

Zakres usług: kulturalne, rozrywkowe, sportowe, rekreacyjne, związane z zakwaterowaniem, gastronomiczne, różnorodne usługi świadczone dla ludności oraz teren lokalizacji inwestycji cel publicznych.

2. Opis stanu nieruchomości

Informacje ogólne

Położenie nieruchomości: Łomianki, obr. 0001, ul. Pancierz, gm. Łomianki, pow. warszawski zachodni, woj. mazowieckie.

Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa.

Charakter nieruchomości: tereny inwestycyjne.

Stan prawny

Działka 628/3 obręb 0001 Łomianki, o powierzchni 880 m².

Oznaczenie hipoteczne: b.d.

Właściciel: małż.

Lokalizacja, stan otoczenia nieruchomości

Nieruchomość położona jest południowej części Łomianek, przy granicy Warszawy, przy ul. Pancierz, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej Warszawa Gdańsk - ul. Kolejowej. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, tereny leśne. Dojazd droga odbarczającą o nawierzchni asfaltowej. Infrastruktura techniczna: w ulicy pełne uzbrojenie techniczne. Infrastruktura społeczna: centrum handlowe Auchan, pełna - wzdłuż ul. Warszawskiej (ok. 1 km). Przystanek komunikacji autobusowej. Od strony drogi krajowej ekrany dźwiękochłonne.

Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy

Powierzchnia działki 628/3 wynosi 880 m². Klasyfikacja gleboznawcza: Bp. Kształt zbliżony do trapezu, teren płaski. Działka niezabudowana, niezagospodarowana, pojedyncze drzewa. Ogrodzenie panelowe z cokołem z płyt żelbetowych, od ul. Pancierz brama metalowa przesuwna z furtką.

Na działce kable energetyczne, własne ujęcie wody.

Atrakcyjność działki usługowej, położonej w pierwszej linii zabudowy od drogi krajowej, zdecydowanie ogranicza brak bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej oraz brak właściwej ekspozycji spowodowany lokalizacją ekranów dźwiękochłonnych.

III. Określenie wartości nieruchomości

1. Rodzaj wartości, zastosowane podejścia, metody, techniki

Określono wartość rynkową nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa 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.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Uwzględniając cel wyceny przyjęto wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania.

Zgodnie z art. 152 uogn i §4 ust.2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości - wycenę wykonano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

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.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości - 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 różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura wyceny:

- a. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych
- b. Aktualizacja cen transakcyjnych
- c. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających zasadniczo na poziom cen
- d. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
- e. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
- f. Charakterystyka wycenianej nieruchomości, ocena w przyjętej skali cech rynkowych
- g. Obliczenie ceny średniej C_{sr} , ceny minimalnej C_{min} i ceny maksymalnej C_{max} ze zbioru cen transakcyjnych
- h. Opis nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej i maksymalnej oraz ich ocena w przyjętej skali cech rynkowych
- i. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących $\langle C_{min}/C_{sr}, C_{max}/C_{sr} \rangle$ i zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych
- j. Określenie wielkości współczynników korygujących
- k. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości
- l. Określenie wartości wycenianej nieruchomości.

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określania wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia że:

- wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną ze zbioru transakcji przyjętego przez rzeczoznawcę,
- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych stosuje się w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
- w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od nieruchomości o cenie minimalnej można stosować metodę ekstrapolacji.

2. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

W celu wykonania wyceny określono następujące parametry rynku lokalnego:

- rodzaj rynku: rynek nieruchomości inwestycyjnych
- prawo do gruntu: własność
- zakres: Łomianki
- zakres czasowy: II poł. 2015 - 2017 r.

Miasto i Gmina Łomianki położone jest 14 km od centrum Warszawy przy drodze krajowej nr 7 Warszawa – Gdańsk (ul. Kolejowa).

Uwarunkowania sprzyjające realizacji celów wynikają głównie z wysokich walorów położenia miasta i gminy Łomianki w Obszarze Metropolitalnym Warszawy oraz w obszarze krajowej sieci ekologicznej Econet – Polska:

- położenie przy jednym z głównych wylotów szlaków drogowych z Warszawy
- położenie w przestrzeni chronionej Doliny Wisły i KPN
- bogate walory przyrodnicze
- prawo chroniące wartości otuliny KPN zapewniające harmonizowanie rozwoju
- silne powiązania funkcjonalno-przestrzenne z Warszawą
- dobrze skomunikowana z Warszawą a jednocześnie tańsza przestrzeń podmiejska
- rosnący popyt na zamieszkanie w prestiżowych miejscowościach
- duże możliwości rozwoju turystyki.

Uwarunkowania ograniczające możliwości realizacji celów:

- zagrożenie powodziowe
- włączenie miasta i gminy do dużych systemów ochrony środowiska ograniczają możliwości swobodnego ustalania kierunków zagospodarowania przestrzennego
- lawinowy wzrost natężenia ruchu wzdłuż drogi tranzytowej
- chaos estetyczny, zbyt duża koncentracja firm o uciążliwych technologiach
- nieregulowane stosunki własnościowe.

Po okresie wysokich cen w 2008 r. a następnie gwałtownym spadku - w badanym okresie ceny działek, podobnie jak ceny pozostałych rodzajów nieruchomości ustabilizowały się. Tradycyjnie najwyższe ceny gruntów występują na terenie Warszawy. Wysokie ceny gruntów budowlanych w stolicy zmuszają inwestorów do poszukiwania działek w podwarszawskich miejscowościach. Jest to bardzo atrakcyjna alternatywa, gdyż ceny w tych rejonach okazują się niższe nawet o kilkadziesiąt tysięcy złotych w przeliczeniu na ar.

Obecnie ceny ustabilizowały się na poziomie lat ubiegłych. Podaż nieruchomości jest duża z uwagi na przeznaczenie znacznych obszarów w planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo. Popyt ze względu na sytuację gospodarczą jest niewielki. Największym zainteresowaniem cieszą się grunty zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych z uwagi na bliskość i dobry dojazd do Warszawy, uzbrojenie, możliwości rozwojowe.

Na rynku lokalnym popyt wyznacza ceny. Najistotniejszym atrybutem wpływającym na wysokość ceny jest atrakcyjność położenia - położenie w prestiżowej okolicy, położenie blisko ciągów komunikacyjnych, obiektów handlowo-usługowych, urzędów użyteczności publicznej. Innym czynnikiem jest sąsiedztwo i otoczenie. Na cenę ponadto ma wpływ rozwój tras komunikacyjnych, liczy się także wielkość sprzedawanej powierzchni.

W przypadku Łomianek najdroższe są nieruchomości położone w strefie centralnej. Ze względu na przeznaczenie najwyższe ceny osiągają działki przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe i usługi (w związku z tym nie różnicowano w/w rodzajów terenów).

3. Uwarunkowania wyceny

Zgodnie z art. 154 p.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 cenach nieruchomości podobnych.

Różnice w położeniu, powierzchni, sposobie zagospodarowania uwzględniono poprzez wprowadzenie atrybutów różnicujących nieruchomości.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Uwzględniono preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Odrzucono nieruchomości skrajnie cenowo oraz rodzące wątpliwości pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa.

Nie uwzględniono cen pochodzących z przetargów, odbiegających znacznie od cen uzyskiwanych na rynku (§ 5 rozporządzenia).

Wykonano analizę trendu czasowego w latach 2015-2017 w oparciu o transakcje z rynków równoległych, która nie wykazała zmian. Prawdopodobieństwo występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych okazało się być wyższe niż założony poziom istotności wynoszący 0,15. Powyższe oznacza że można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu. W tej sytuacji uwzględniając dostępne analizy aktualnego stanu Warszawskiego Rynku Nieruchomości nie dokonano korekty cen z tyt. "trendu czasowego".

Naniesienia roślinne i elementy małej architektury nie wycenione odrębnie potraktowano jako element zagospodarowania działki i wyceniono łącznie z gruntem (atrybut "zagospodarowanie").

4. Nieruchomości porównawcze

Informacje o nieruchomościach gruntowych zawiera Tabela 1.

Nieruchomość gruntowa o najwyższej cenie transakcyjnej
A.Not. 633/16 z dn. 1.04.2016

Położenie: Łomianki, obręb 3, ul. Agawy. Nieruchomość niezabudowana, przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Powierzchnia działki 989 m², działka niezabudowana, niezagospodarowana. Ulica o nawierzchni asfaltowej, oświetlona, w ulicy pełne uzbrojenie techniczne. Infrastruktura społeczna pełna (centrum miasta).

Cena transakcyjna 778000 zł (789,65 zł/m²)

Nieruchomość gruntowa o najniższej cenie transakcyjnej
A.Not. 745/16 z dn. 23.02.2016

Położenie: Łomianki, obręb 1, ul. Wałowa, na obrzeżu miasta. Działka niezabudowana na obrzeżu terenów zurbanizowanych, powierzchnia 853 m², kształt trapez. Teren niezagospodarowany. W otoczeniu ogródki działkowe, tereny rolne. Pełna infrastruktura społeczna w centrum miasta (ok. 2 km). Ulica o nawierzchni asfaltowej, infrastruktura techniczna energia elektryczna, gazociąg.

Cena transakcyjna 225000 zł (263,77 zł/m²)

Szczegółowe informacje o nieruchomościach porównawczych znajdują się w bazie danych rzeczoznawcy (art. 175.3 uogn, Wyrok SN IICSK 369/11).

5. Obliczenie wartości nieruchomości

Określając wielkość parametrów korygujących wartość uwzględniono cechy nieruchomości istotnie wpływające na wartość użytkową i wartość rynkową nieruchomości:

- a. położenie, przeznaczenie, możliwość alternatywnego wykorzystania
- b. otoczenie
- c. kształt działki, wielkość, ograniczenia w inwestowaniu
- d. uzbrojenie
- e. zagospodarowanie, dojazd, inne

Wielkość wpływu poszczególnych cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych określono w tabeli 4 (% udział w wartości).

Każdą z wymienionych preferencji można scharakteryzować przy pomocy skali ocen od 1 do 5, gdzie 1 oznacza "niekorzystne", 2 - "mierne", 3 - "przeciętne", 4 - "korzystne", 5 - "bardzo korzystne". Oceny te nie mają charakteru bezwzględnego, a dokonywane są na tle innych nieruchomości przyjętych do porównań.

Po dokonaniu stopniowania cech rynkowych dla badanego obszaru, w oparciu o znajomość cech rynkowych poszczególnych nieruchomości porównawczych zróżnicowano wartości współczynników korygujących w sposób liniowy.

Ocena nieruchomości w przyjętej skali ocen:

Tab. 3

Lp	rodzaj cechy	nieruchomość wyceniana	nieruchomość o cenie minimalnej	nieruchomość o cenie maksymalnej
1	położenie	2	2	5
2	otoczenie	2	1	5
3	kształt wielkość ograniczenia	3	3	5
4	uzbrojenie	5	2	5
5	zagosp. dojazd inne	4	2	5

Wartość W metra kwadratowego nieruchomości obliczono ze wzoru:

$$W = (C_{\text{sr}} \times \sum U_i) \times K$$

gdzie: C_{sr} - cena średnia 1 m² na rynku lokalnym

U_i - współczynniki korygujące w zakresie wyszczególnionych powyżej cech

K - współczynnik korekcyjny, przyjęto 1,00

Przyjęto następujące dane:

- średnia cena 1 m² obliczona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczbie $n = 17$ wynosi 504,20 zł

- cena minimalna w próbce wynosi 263,77 zł/m²

- cena maksymalna w próbce wynosi 786,65 zł/m²

Powyższe wielkości obliczono na podstawie danych zamieszczonych w tabeli nr 1.

Uwzględniono następujące zakresy współczynników korygujących:

$$\text{Dolny} = C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} = 0,52$$

$$\text{Górny} = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} = 1,56$$

Uwzględniono położenie ceny średniej w przedziale ΔC $(C_{\text{sr}} - C_{\text{min}}) / \Delta C = 0,46$

Suma współczynników korygujących wynosi:

Tab. 4

Nr atrybutu	atrybuty cenowe	% udział w wartości	zakres współczynników	szacunek
1	położenie (obręb)	30	0,16-0,47	0,30
2	otoczenie (mikrośrodowisko)	20	0,10-0,31	0,15
3	wielkość kształt możliwości inwestyc.	15	0,08-0,23	0,15
4	uzbrojenie	15	0,08-0,23	0,23
5	zagospodarowanie dojazd, inne	20	0,10-0,31	0,20
	Razem	100		1,03

Wartość 1 m² gruntu 504,20 zł x 1,03 x 1,00 = 519,33 zł

Wartość dz. 628/3 519,33 zł x 880 m² = 457010 zł ≈ 457000 zł

6. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkowa działki 628/3 wynosi 457 000 zł

IV. Wnioski końcowe, klauzule, zastrzeżenia

Uwzględniony jest cel opracowania jakim jest nabycie nieruchomości w celach inwestycyjnych. Z przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wynika, że ceny transakcyjne prawa własności nieruchomości o podobnych parametrach rynkowych kształtowały się na zbliżonym poziomie do nieruchomości szacowanej (określona w operacie wartość zawiera się w przedziale cen występujących na rynku).

Wartość jednostkowa nieruchomości jest zbliżona do wartości średnich, uwzględniając utrudniony dojazd przez brak zjazdu z drogi krajowej i złą ekspozycję spowodowaną zabudową ekranami dźwiękochłonnymi działkę potraktowano jak nieruchomości położone na obrzeżu miejscowości, na wartość korzystnie wpływa dostęp do pełnej infrastruktury technicznej oraz występujące elementy zagospodarowania działki.

Podane wartości nie uwzględniają ewentualnych ciężarów i ograniczeń.

Wartość określono bez uwzględnienia dodatkowych kosztów transakcji kupna/sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi.

Wykonawca wyceny nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę.

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. Po upływie w/w okresu wymaga potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

V. Załączniki

V. Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z rejestru gruntów
3. Mapa ewidencyjna
4. Mapa zasadnicza
5. Dokumentacja planistyczna

Handwritten signature or initials.



Nieruchomości: Porsuwerce

Tab. 1

Lp	Nr A.Not.	Data	Położenie	Pow. /m2/	Cena /zł/	Cena 1 m2	Opis/uwagi
1	3710/15	29.10.15	Łomianki obr. 4	501	390780	780,00	Bp
2	6529/15	16.10.15	Łomianki obr. 4	602	350000	581,40	Bp
3	905/16	1.02.16	Łomianki obr. 5 Rolnicza	800	270000	337,50	pod zabudowę
4	512/16	16.02.16	Łomianki obr. 3 Konarskiego	722	300000	415,51	MNi
5	745/16	23.02.16	Łomianki obr. 1 Walowa	853	225000	263,77	MN
6	967/16	23.03.16	Łomianki obr. 21	1229	430500	350,28	MN
7	1394/16	23.03.16	Łomianki obr. 3 Kaktusowa	718	405000	564,07	MN
8	327/16	23.03.16	Łomianki obr. 5 Skrzetuskiego	1053	530000	503,32	MN+dr
9	2333/16	30.03.16	Łomianki obr. 5 Gwiaździsta	759	320000	421,61	MN
10	633/16	1.04.16	Łomianki obr. 3 Agawy	989	778000	786,65	MN
11	2725/16	8.04.16	Łomianki obr. 23 Grzybowa	1333	799000	599,40	MN
12	720/16	11.04.16	Łomianki obr. 3 Kasztanowa	868	390000	449,31	MNi
13	2029/16	12.05.16	Łomianki obr. 21 Irysa	510	229500	450,00	MN
14	281/17	17.01.17	Łomianki obr. 5 Rolnicza	440	198000	450,00	MN
15	291/17	30.01.17	Łomianki obr. 6 Fabryczna	1071	800000	747,97	MN,U
16	446/17	8.02.17	Łomianki obr. 1 Pancerz	1696	770000	454,01	MN+dr
17	449/17	1.03.17	Łomianki obr. 4 Wiślana	1200	500000	416,67	MN
					śr	504,20	

Tabela 2

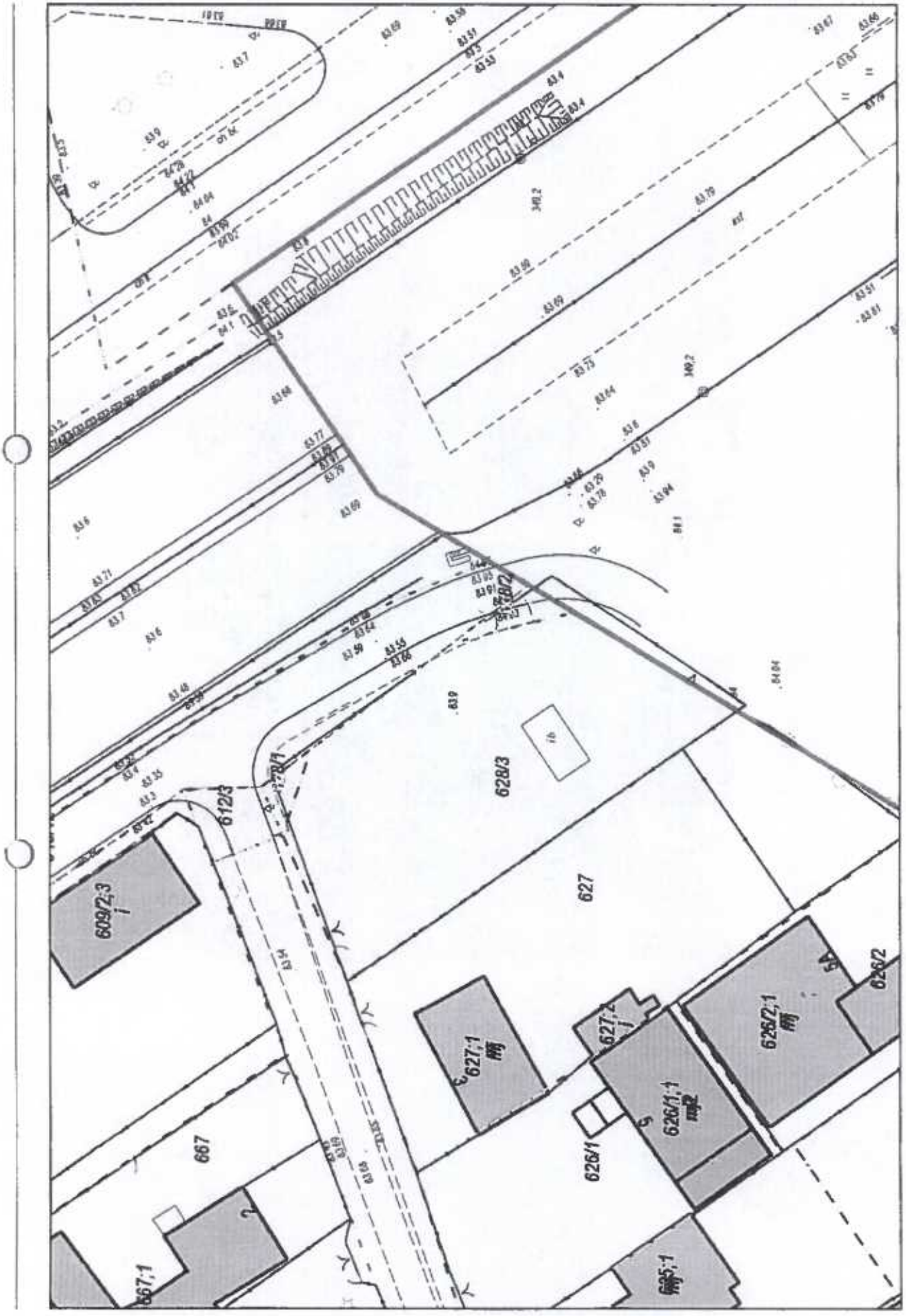
Charakterystyka rynku w aspekcie poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	% Udział w całości	Skala ocen	Opis
1	położenie atrakcyjność lokalizacji przeznaczenie	30	5 b.korzystne	centralne położenie, blisko obiektów infrastruktury społecznej, MN/U
			3 przeciętne	położenie w strefie pośredniej, większa odległość od obiektów użyteczności publicznej i.in., MN
			1 niekorzystne	położenie peryferyjne, znaczne oddalenie od terenów rekreacji, obiektów infrastruktury społecznej, siedziby gminy, ZR, U/P
2	otoczenie, przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przyległych	20	5 b.korzystne	prestiz okolicy, bliskość terenów zielonych, dobre zagospodarowanie i standard zabudowy, brak uciążliwości
			3 przeciętne	zagospodarowana okolica, tereny zielone w dalszym otoczeniu, średni standard sąsiedniej zabudowy, niewielki hałas
			1 niekorzystne	hałas lub inne uciążliwości, tereny niezagospodarowane lub obiekty zdekapitalizowane, niewielka ilość zieleni, mały prestiż okolicy
3	kształt działki, powierzchnia, możliwości inwestycyjne	15	5 b.korzystne	w pierwszych liniach zabudowy, prawidłowy, regularny kształt działki, powierzchnia umożliwiająca racjonalne wykorzystanie
			3 przeciętne	ograniczona ekspozycja, kształt nieregularny lecz umożliwiający racjonalne wykorzystanie
			1 niekorzystne	położone w głębi (podwórze), kształt zły - wąskie, długie, nieregularne, duże powierzchnie, brak możliwości inwestycyjnych (w tym drogi, niekorzystny przebieg infrastruktury)
4	uzbrojenie terenu dostępność mediów	15	5 b.korzystne	podłączenia do sieci miejskich lub pełna możliwość podłączenia
			3 przeciętne	częściowe podłączenie lub dostęp do sieci miejskich, ograniczenia
			1 niekorzystne	brak przyłączy, ograniczona dostępność do sieci miejskich
5	zagospodarowanie dojazd, inne	20	5 b.korzystne	nieruchomość inwestycyjna, niezabudowana, teren zagospodarowany, dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych, droga asfaltowa lub betonowa
			3 przeciętne	w części inwestycyjna, ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości, przeciętne zagosp. ulice osiedlowe, ograniczone możliwości przejazdu, średnia jakość drogi
			1 niekorzystne	działka obciążona służebnościami, brak możliwości alternatywnego wykorzystania, teren niezagospodarowany zły dojazd lub brak, zła jakość drogi, droga gruntowa, ograniczenia, inne wady

Występujące w opracowaniu oceny pośrednie charakteryzują nieruchomości o parametrach pośrednich spośród wymienionych w tabeli powyżej.

Łomianki, obr. 0001, dz. 628/3





(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo mazowieckie
Powiat warszawski zachodni
Jednostka ewidencyjna: 143205_4, Łomianki - miasto
Obręb ewidencyjny: Nr 0001, 1

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 05-06-2017 13:22:29 według stanu na dzień: 05-06-2017 13:22:29

Nr jednostki rejestrowej: G186

Pozycja kartoteki budynków: 143205_4.0001.G186

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji	
współność ustawowa 1/1 własność	z A, zan	

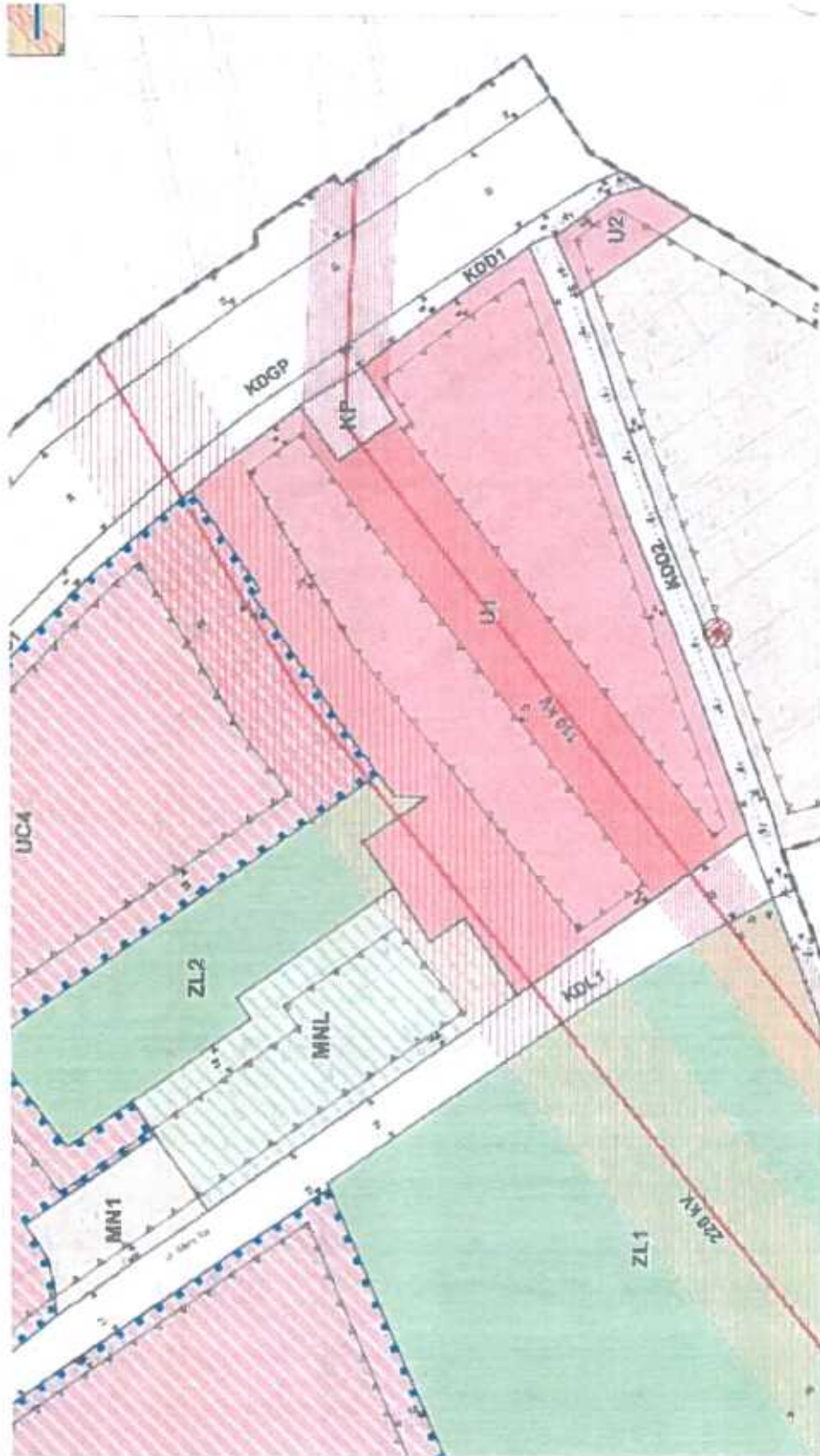
Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Numer działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Numer Księgi Wieczystej lub inne dokumenty
				Użytek	Powierzchnia [ha]	
18N7W4	628/3	Łomianki, ul. PANCERZ	0.0880	Bp	0.0880	
Identyfikator: 143205_4.0001.628/3; Dane zweryfikowane dnia: 2015-02-03. Wartość i data wyceny: 0.00016560. Działka objęta formą ochrony przyrody - Rejestr zabytków: -						
Uwagi: Podstawa własności działki ewid. nr 628: Post. S.ćdu sygn. akt: III Ns 1235/94 z 25.10.1995 r.						
Razem powierzchnia działek [ha]			0.0880			
Słownie: osiemset osiemdziesiąt metrów kwadratowych						

Oznaczenia użytków i klas

Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

GEODETA UPRAWNIENY
mgr inż. Włodzimierz Sobania
zaśw. nr 11849
02-730 Warszawa, Al. Wilkowska 213
tel. 953 00-35



Ichwała Rady Międzywój w Tomimachodach
Nr XX/241/2016 z dn. 13.10.2016

- z dachem płaskim - 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu 25° do 40°,
 - dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie dachów płaskich,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale: - 0,01 - 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 800 m²;
 - 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U2:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z zakresu (według PKWiU 2015):
 - a) Sekcja R - usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - b) Sekcja I - usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - c) Sekcja S - różnorodne usługi świadczone dla ludności;
- 2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale - 0,05 - 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 800 m².

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC1:

- 1) przeznaczenie
 - a) podstawowe - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowa usługowa z zakresu (według PKWiU 2015):
 - Sekcja G - handel hurtowy i detaliczny,
 - Sekcja I - usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - Sekcja J - usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - Sekcja K - usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - Sekcja L - usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - Sekcja M - usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - Sekcja N - usługi administrowania i usługi wspierające,
 - Sekcja R - usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - Sekcja S - różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
 - b) uzupełniające - istniejąca stacja paliw;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

Łomianki, dnia 22.08.2018r.

Protokół uzgodnień

W sprawie zamiany nieruchomości położonej w obrębie 0004 – Łomianki miasto stanowiącej działkę o nr ew. 250/6 należącą do Gminy Łomianki na nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka ew. nr 628/3 z obrębu 0001 – Łomianki miasto, należącą do Państwa na podstawie art. 13 ust.1 i 15 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

sporządzony w dniu 22 sierpnia 2018r. pomiędzy Gminą Łomianki reprezentowaną przez: naczelnika Wydziału Inwestycji – Panią Martę Andrusiak oraz inspektora ds. geodezji Pana Pawła Kosiackiego

a Panem legitymującym się dowodem osobistym nr z terminem ważności do dnia 26.03.2023r. zamieszkałym ul oraz Panią legitymującą się dowodem osobistym z terminem ważności do dnia 11.03.2023r., zamieszkała w ul będącymi Stroną

§1

1. Państwo przeniosą na rzecz Gminy Łomianki nieruchomość stanowiącą działkę ew. nr 628/3 o pow. 0,0880 ha, położoną w obrębie 0001 – Łomianki miasto, przy ul. Pancierz.

2. Gmina Łomianki przeniesienie na rzecz Państwa nieruchomość stanowiącą działkę ew. nr 250/6 o pow. 0,0890 ha, położoną w obrębie 0004 – Łomianki miasto, przy ul. Raclawickiej.

§2

1. Wartość działki o nr ew. 250/6 została ustalona na kwotę 453 000 zł netto (słownie: czterysta pięćdziesiąt trzy tysiące złotych) w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego plus podatek VAT w wysokości 23%. **Wartość brutto 557 190 zł** (słownie: pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych).

2. Wartość działki o nr ew. 628/3 została ustalona na kwotę 453 000 zł netto (słownie: czterysta pięćdziesiąt trzy tysiące złotych) w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego plus podatek VAT w wysokości 23%. **Wartość brutto 557 190 zł** (słownie: słownie: pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych).

Pan oświadczam, że jest podatnikiem podatku VAT.

§3

Koszty sporządzenia aktu notarialnego zostaną poniesione przez Gminę Łomianki

§4

Protokół sporządzono w trzech jednakowo brzmących egzemplarzach, dwa dla Gminy, jeden dla Strony.

Protokół zostanie przedłożony Burmistrzowi Łomianek do akceptacji.

Przed sporządzeniem aktu notarialnego Strony wystąpią o ujawnienie podziału nieruchomości w księgach wieczystych, na podstawie którego powstała działka ew. nr 628/3

akceptuję
Michał Kobiela

Inspektor ds. geodezji

Paweł Kosiacki

Naczelnik Wydziału Inwestycji

mgr Inż. Marta Andrusiak

POŚWIADCZENIE
NA ODWROCIE
DOKUMENTU

KANCELARIA NOTARIALNA

Gabriela Marzinek Notariusz
Joanna Marzinek-Popiołkiewicz Notariusz
Spółka Cywilna
Łomianki (05-092) ul. Warszawska 67
tel. 22 751 05 45, 22 751 05 11
marzinek@notariusze.waw.pl
popiolkiewicz@notariusze.waw.pl

Repertorium A nr 1540/2019

Dnia 24 (dwudziestego czwartego) kwietnia 2019 (dwa tysiące dziewiętnastego) roku. —
P O Ś W I A D C Z A M, zgodność niniejszego odpisu z okazanym dokumentem. —

Pobrano: —

- tytułem taksy notarialnej z § 13 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. z 2018 roku, poz. 272, t.j. z dnia 30 stycznia 2018 roku) - 6,00 zł (sześć złotych) —
- 23 % podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2018.272) — 1,38 zł (jeden złoty trzydzieści osiem groszy) —



Gabriela Marzinek
notariusz