

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY  
Ireneusz Artur Jarocki  
Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast  
Departamentu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości  
Nr 2653

## WYCENA SZACUNKOWA

określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej  
położonej we wsi Boża Wola, gmina Baranów, powiat grodziski, woj.  
mazowieckie

### PODSTAWA WYCENY:

Wycenę opracowano na podstawie umowy o dzieło z Zamawiającym przez  
Rzecznawcę Majątkowego Ireneusza Jarockiego, uprawnienia zawodowe  
do szacowania nieruchomości Nr 2653

zrzeszonego w

Polskim Stowarzyszeniu Rzecznawców Wyceny Nieruchomości

### CEL OPRACOWANIA:

Wycenę opracowano dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej  
do celów sprzedaży oraz naniesień na gruncie do celów ubezpieczeniowych

### WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI:

POLBRAND Sp. z o.o.

### WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:

Wartość szacunkowa rynkowa nieruchomości gruntowej na dzień sporządzenia wyceny  
wynosi:

3 402 259zł.

Słownie: trzy miliony czterysta dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt dziewięć zł.

Wartość odtworzeniowa naniesień na gruncie na dzień sporządzenia wyceny wynosi:

1 127 049zł.

Słownie: jeden milion sto dwadzieścia siedem tysięcy czterdzieści dziewięć zł.

### POZIOM CEN

kwiecień  
2013r.

### DATA OPRACOWANIA:

9 maja 2013r.

AUTOR OPRACOWANIA:



## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona we wsi Boża Wola, gmina Baranów, powiat grodziski, woj. mazowieckie.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie V Wydział Ksiąg Wieczystych KW Nr PL1Z/00063303/5.

### 1.2. Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega ww. nieruchomość gruntowa niezabudowana jako przedmiot prawa własności gruntu oraz oddzielnie naniesienia na gruncie. Na życzenie zleceniodawcy operatu przyjęto oszacowanie wartości nieruchomości jako gruntu budowlanego (zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Boża Wola) oraz wydzielono wartość naniesień na gruncie celem ustalenia ich wartości do celów ubezpieczeniowych.

## 2. CEL WYCENY

Wycenę opracowano dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej do celów sprzedaży oraz naniesień na gruncie do celów ubezpieczeniowych.

## 3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE, METODOLOGICZNE I MERYTORYCZNE WYCENY

### 3.1. Podstawy formalne

Zamawiającym wycenę jest MABIS Sp. z o.o.

### 3.2. Podstawy prawne i metodologiczne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. nr 261 poz. 2603 z 2004r. z późn. zmianami);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U. nr 16 poz 93 z późn. zmian.);
- Ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717)
- Ustawa z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 124 poz.1361 z późn. zm.)

### 3.3. Źródła danych merytorycznych

- Starostwo powiatowe w Grodzisku Mazowieckim.
- Urząd Gminy w Baranowie.
- Własna baza danych i analiza cen rynkowych gruntów.
- Agencje Obrotu Nieruchomościami.
- Informacje od zleceniodawcy operatu szacunkowego.
- Wizja lokalna dokonana w dniu 25 kwietnia 2013r.

### 3.4. Określenia dat istotnych przy wykonaniu wyceny

- 3.4.1. Data sporządzenia wyceny:  
9 maja 2013 roku.
- 3.4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:  
30 kwietnia 2013 roku.
- 3.4.3. Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:  
30 kwietnia 2013 roku.
- 3.4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości:  
25 kwietnia 2013r.

## 4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

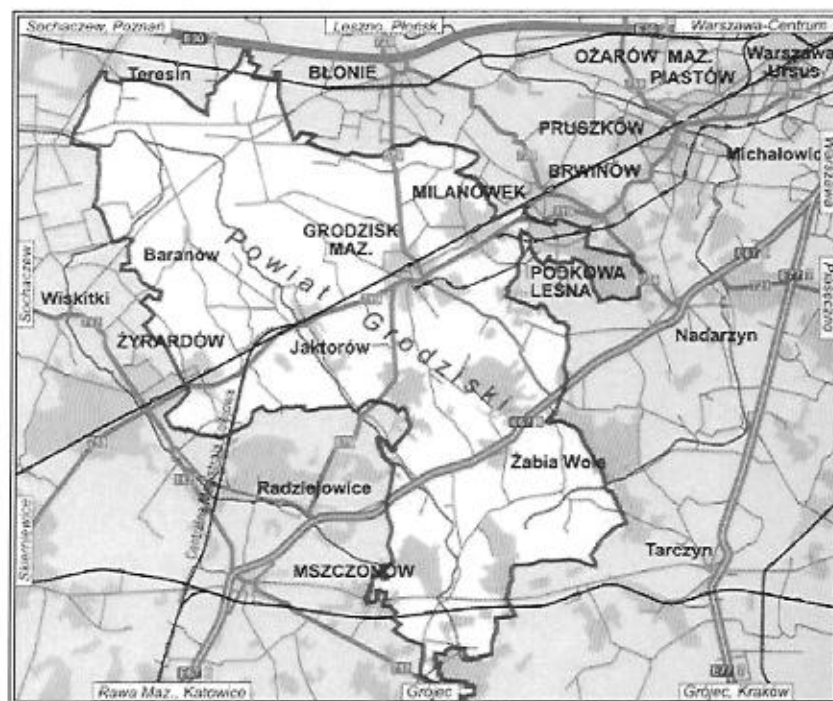
### 4.1. Nieruchomość gruntowa zabudowana

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona we wsi Boża Wola, gmina Baranów, powiat grodziski, woj. mazowieckie.

Działka ew. o nr 172/7 o powierzchni 24213m<sup>2</sup>.

Otoczeniem działek są tereny słabo zabudowane i niezabudowane. Obszar na którym znajduje się nieruchomość należy do rejonu o słabo rozbudowanej infrastrukturze komunikacyjnej.

### 4.2. Charakterystyka gminy, lokalizacji i otoczenia działki



Gmina Baranów została utworzona z dniem 01 grudnia 1972 r. Uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie Nr XX/93/72 z dnia 01 grudnia 1972r. na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 25 stycznia 1958 r. (Dz. U. Nr 49, z 1972 roku pozycja 314).

Gmina Baranów położona jest w zachodniej części województwa Mazowieckiego, w powiecie Grodzisk Mazowiecki. Graniczy z gminami: Wiskitki, Jaktorów, Grodzisk Mazowiecki, Błonie, Teresin. Gmina ma charakter rolniczy.

Gmina tradycyjnie była i jest gminą typowo rolniczą. Dochód z rolnictwa stanowi jedno z podstawowych źródeł utrzymania, mieszkańcy podejmują działalność gospodarczą innego rodzaju na niewielką skalę.

W okresie od 1997 do 2000 roku obserwuje się znaczny wzrost zainteresowania budownictwem mieszkaniowym. W przeciągu tych lat Rada Gminy zatwierdziła 5 zmian planu zagospodarowania, a kilka nowych zmian jest w toku opracowywania, polegających na wprowadzeniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, głównie w miejscowościach Boża Wola, Kaski, Baranów, Stanisławów. Zurbanizowanie niesie za sobą konieczność rozwoju infrastruktury społecznej i technicznej. Tereny preferowane dla rozwoju inwestycji zlokalizowane są przede wszystkim wzdłuż drogi relacji Wiskitki – Błonie w okolicy miejscowości Pułapina Nowa i Stara oraz Cegłów, a także w bliskości planowanej autostrady A2 w rejonie miejscowości Holendry Baranowskie i wzdłuż drogi relacji Baranów – Jaktorów.

Brak uciążliwych zakładów przemysłowych, a w związku z tym niewielkie zanieczyszczenie środowiska oraz bliskość wielkiej aglomeracji warszawskiej i dogodne połączenia z komunikacyjne stwarzają warunki do przekształcania się gminy w bazę noclegowo – rekreacyjną dla mieszkańców okolicznych miast. Wskazane byłoby na tym terenie większe zainwestowanie w urządzenia związane z rozwojem turystyki rekreacji oraz w sieci infrastruktury technicznej.

Siłą gminy jest stosunkowo duży procent ludności w wieku produkcyjnym i dodatni przyrost naturalny. Gmina posiada wysoki udział areałów gruntowych rolnych wysokiej bonitacji, co sprzyja produkcji rolnej na dużą skalę. Bliski rynek zbytu produktów rolniczych daje szansę na racjonalne wykorzystanie gruntów rolnych. Dobrze zachowane środowisko przyrodnicze, walory krajobrazowe, czystość powietrza przyciągają ludność z okolicznych miast, a szczególnie z aglomeracji warszawskiej do osiedlania się na terenie gminy, a również turystów do odpoczynku na łonie natury. Sprzyjają temu dogodne połączenia komunikacyjne. Szansę rozwoju gminy stanowi samo położenie w pobliżu wielkiej aglomeracji Warszawskiej oraz dogodna komunikacja z Warszawą i okolicznymi miastami. Gmina stwarza możliwość rozwoju dla różnych form działalności gospodarczej, coraz więcej terenów jest uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej. Gmina posiada możliwość sięgania po finanse z Funduszu Pracy, Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Ekofunduszu itp. Stworzenie programu rozwoju wsi i dostosowania rolnictwa do potrzeb gospodarki rynkowej, szkolenie rolników i ograniczenie tworzenia mało areałowo gospodarstw rolnych jest dużą szansą dla podniesienia poziomu rolnictwa i stworzenia z niego opłacalnej dziedziny gospodarki na tym terenie. W dziedzinie rozwoju sieci infrastruktury społecznej gmina ma szansę aktywizacji działalności poprzez nawiązanie współpracy z sąsiednimi gminami w tworzeniu warunków do uprawiania sportu i turystyki oraz podniesienia poziomu życia kulturalnego.

#### 4.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Boża Wola zatwierdzonego Uchwałą nr XXXIX/217/2006 rady Gminy w Baranowie z dnia 27 września 2006r. działka nr ewid. 163/5 położona we wsi Boża Wola znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem usług.

#### 4.4. Stan prawny nieruchomości zabudowanej

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie Wydział V Ksiąg Wieczystych KW Nr PL1Z/00063303/5.

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie wypisu z księgi z dnia 09-05-2013r.

*Księga Wieczysta Nr PL1Z/00063303/5*

##### Dział I: Oznaczenie nieruchomości

*Położenie:* Boża Wola, gmina Baranów, powiat grodziski, woj. mazowieckie

*Opis:* działka nr 172/7

*Obszar:* 24213m<sup>2</sup>

##### Dział II: Własność

*Własność:* POLBRANDT Sp. z o.o.

##### Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia: brak wpisów

##### Dział IV: Hipoteka:

1. Hipoteka umowna na kwotę 2210000PLN tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu
2. Hipoteka umowna na kwotę 1802000PLN tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu

#### 4.5. Stan techniczno –użytkowy przedmiotu wyceny

1. Budynek mieszkalny jednorodzinny „nowy”

Fundamenty w postaci ław betonowych.

Konstrukcja budynku tradycyjna.

Ogrzewanie - gazowe.

Ciepła woda - z ogrzewacza pojemnościowego.

Energia elektryczna- z sieci 220/380V.

Woda ze studni.

Ścieki do szamba.

Dom jest wolnostojący, z poddaszem użytkowym, bez podpiwniczenia. W strefie dziennej znajdują się: pokój dzienny, jadalnia, kuchnia, przedsionek i pomieszczenie techniczne (c.o.). Pokój dzienny jest połączony szerokim przejściem z jadalnią, posiada też wyjście przez podcień na taras ogrodowy. Jadalnia jest połączona ze strefą wejściową i posiada bezpośredni dostęp do kuchni. Jadalnia została potraktowana jako miejsce centralne w budynku, częściowo wysunięte w postaci wykusza.



W pokoju dziennym ustawiony jest kominek (wkład kominkowy jest dodatkowym źródłem ciepła) z odprowadzeniem spalin przewodem stalowym ocieplonym.

W strefie wejściowej do której jest dostęp z zewnątrz poprzez zadaszony ganek znajduje się przedsionek z dostępem do pomieszczenia technicznego.

W strefie cichej umieszczono trzy pokoje, łazienkę i w.c. Jeden z pokoi posiada bezpośrednie wyjście na taras ogrodowy.

STROP NAD PARTEREM- posiada konstrukcję platformową.

WIĘŻBA DACHOWA- dach wielospadowy, połacie o jednakowym spadku 50 % (26°34'). Krokwie oparte w dolnej części na płatwi nad ścianą zewnętrzną, w górnej - na płatwi kalenicowej. Płatew kalenicowa oparta na ścianie wewnętrznej za pośrednictwem słupów. Część krokwi oparta jest na kratownicowych elementach narożnych. Węzły kratownicy łączone są dwustronnie blaskami otworowymi i gwoździami. Kąt nachylenia połaci oraz konstrukcja więźby są dostosowane do pokryć typu lekkiego (dachówka bitumiczna).

SCHODY ZEWNĘTRZNE wylewane z betonu B-15 na podsypce piaskowej stabilizowanej cementem, zbrojone siatką stalową o oczkach 15 x15 cm.

## 2. Budynek mieszkalny jednorodzinny „stary”

Budynek o konstrukcji tradycyjnej wybudowany prawdopodobnie w latach trzydziestych ub. wieku. Budynek w złym stanie technicznym – do rozbiórki.

## 3. Hala magazynowa

FUNDAMENTY- ławy betonowe posadowione na głębokości 120 cm poniżej poziomu terenu na poduszce z chudego betonu. Słupy oparte na stopach o szer. 50x50 cm. Fundament pod konstrukcję komina o szer. 60x60 cm - komin murowany z cegły 51x51.

ŚCIANY FUNDAMENTOWE- grubości - 24 cm z betonu B-15 wylane na mokro.

ŚCIANY ZEWNĘTRZNE - 35 cm; od środka - bloczki z betonu komórkowego 24 cm na cienkiej warstwie zaprawy, wełna mineralna - płyty 5 cm w dwóch warstwach układanych pomiędzy łąty i kontrłąty 50x50 mm.

ŚCIANY WEWNĘTRZNE KONSTRUKCYJNE - 24 cm z bloczków komórkowych, pokryte obustronnie tynkiem cem.-wap.

Wszelkie otwory (drzwi, okna) w ścianach konstrukcyjnych zwieńczone belkami nadprożowymi żelbetowymi 2 x "L-19".

ŚCIANKI DZIAŁOWE - 10 cm systemu "NIDA GIPS" z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie stalowym (typ "75").

Poziom posadzki jest podniesiony o 20 cm w stosunku do poziomu terenu, - poziom wody gruntowej znajduje się na głębokości ok. 150 cm poniżej terenu, - na głębokości posadowienia fundamentów zalegają piaski gliniaste.

Budynek parterowy, nie podpiwniczony, - ściany zewnętrzne murowane z bloczków betonu komórkowego.

Dach o konstrukcji stalowej składającej się z dźwigarów kratowych/typowych/, oraz płatwi Z-180 z blach zimno giętych, przykręcanych do dźwigarów, - przykrycie dachu z blach trapezowych ocynkowanych, gr.0,7 mm, typ-T-55, - ocieplenie dachu z wełny mineralnej gr.10cm, podwieszanej w płaszczyźnie płatwi.

- posadzka betonowa, B-20 gr.10cm, zatarta na gładko,
- izolacja p. wilgociowa posadzki z foli PCV ułożonej na stabilizowanej cementem podsypce piaskowej,
- okna drewniane podwójnie szklone,
- brama wjazdowa stalowa, ocieplona, przesuwna,
- drzwi boczne zewnętrzne stalowe, ocieplone z naświetlem,
- elewacja gładź cienkowarstwowa z zaprawy pomalowana farbą akrylową,

#### 4.6. Analiza i charakterystyka rynku krajowego i lokalnego

W I poł. 2012 r. w monitorowanych największych miastach utrzymał się lekki trend spadkowy cen ofertowych mieszkań, w odniesieniu do sytuacji sprzed dwóch lat w największych miastach poziom cen ofertowych wg PONT Info był wyraźniej niższy. Na koniec II kw. 2012 r. w porównaniu z sytuacją na koniec 2011 r. spadek cen ofertowych o 3-4% wystąpił w przypadku Krakowa, Katowic i Warszawy, przy utrzymaniu zbliżonego do końca 2011 r. poziomu cen w pozostałych czterech największych miastach; w stosunku do sytuacji sprzed dwóch lat ceny ofertowe były wyraźnie (o 7-11%) niższe w Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku i Warszawie, w Poznaniu i Łodzi spadek nie przekraczał 4%.

Z uwagi na regionalne uwarunkowania rynku mieszkaniowego zmiany mają lokalnie różne nasilenie. Rynek wtórny na ogół podąża za rynkiem pierwotnym, niemniej dla poziomu cen na tym rynku istotna jest także struktura zasobu mieszkaniowego w poszczególnych miastach wg okresu budowy czy wg wielkości mieszkań, atrakcyjność miasta, jak i udział mieszkań inwestycyjnych z ostatniego boomu w ofercie rynku wtórnego - mieszkania te podnoszą średni poziom cen, co jest widoczne szczególnie w Warszawie, Gdańsku czy Krakowie, gdzie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym są o kilka procent wyższe niż na rynku pierwotnym. Z kolei w przypadku Katowic i Łodzi - miast z dużym udziałem starszego zasobu i dużą ofertą mieszkań na rynku wtórnym, przeciętne ceny ofertowe mieszkań z rynku pierwotnego są wyższe niż z rynku wtórnego.

Zmiany cen ofertowych metra kw. domu na rynku wtórnym w I poł. 2012 r. były różnokierunkowe - średnia cena ofertowa 1 m kw. domu na rynku wtórnym na koniec I poł. 2012 r. w porównaniu z końcem 2011 r. była zbliżona w Łodzi, Gdańsku i Poznaniu, niższa o 5-9% w Warszawie i Krakowie, wyższa o ok.3-5% we Wrocławiu i Katowicach. W perspektywie ostatnich dwóch lat cena ofertowa m kw. domu była, w analizowanych miastach, z wyjątkiem Krakowa, niższa o 3% -15%.

O poziomie cen mieszkań w I poł. 2012 r. decydowała nadal duża podaż mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, przy słabszym popycie mieszkaniowym. Przyczyną takiej sytuacji jest oddziaływanie następujących czynników występujących po stronie popytowej:

■ zaostrożona przez regulacje ocena zdolności kredytowej gospodarstw domowych i wyższe stopy procentowe ograniczały popyt mieszkaniowy; sprzedaż kredytów mieszkaniowych w II kw. 2012 r. wg danych Związku Banków Polskich wyniosła 10,04 mld zł, tj. o 1,5% mniej w porównaniu z poprzednim kwartałem, i o 25% mniej r/r. Jest to kwartalny poziom sprzedaży najniższy od dwóch lat, tj. od I kw. 2010 r., zbliżający się do poziomu słabych wyników w 2009 r.

■ zachowania konsumentów - obecne warunki na rynku sprzyjają przemyślanym decyzjom odnośnie zakupu mieszkania, po spokojnym rozeznaniu sytuacji; istotnym czynnikiem wpływającym na popyt jest oczekiwanie na dalszy spadek cen mieszkań; Ceny ofertowe nieruchomości gruntowych w I połowie 2012 r., po okresie pewnego wyhamowania w 2011 r., ponownie zaczęły rosnąć, z wyjątkiem działek siedliskowych. Tempo wzrostu cen ofertowych działek było zróżnicowane, głównie zależnie od lokalizacji i przeznaczenia.

Ożywienie na rynku nieruchomości komercyjnych w I poł. 2012 r. przełożyło się na wzrost cen ofertowych gruntów związanych z działalnością komercyjną.

w dłuższym okresie słabną czynniki fundamentalne wzrostu popytu

(wzrost cen ofertowych w ostatnich dwóch latach o 24%), natomiast w przypadku cen ofertowych działek rekreacyjnych, wzrost wiązał się głównie z niską bazą odniesienia po dwuletniej stagnacji cen. Ceny ofertowe działek pod budownictwo mieszkaniowe, po okresie wyhamowania w 2011 r., w I poł. 2012 r. ponownie wzrosły, z wyraźnym zróżnicowaniem poziomu cen zależnie od atrakcyjności lokalizacji, a ceny działek rolnych wzrosły wraz z rosnącą ceną ziemi rolnej i odpornością tego rynku na zawirowania na rynkach finansowych.

W I poł. 2012 r. utrzymywała się tendencja (zaobserwowana w końcu 2011 r.) wyhamowywania dynamiki wzrostu cen ofertowych działek w największych miastach

(Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk), co oznacza, że nabywcy przestali akceptować bardzo wysoki poziom cen. Głównym czynnikiem wpływającym na spadek cen ofertowych działek budowlanych w tych miastach ma osłabienie popytu na rynku mieszkaniowym. Dynamika wzrostu ceny ziemi rolnej, przy stałym trendzie wzrostowym słabnącym w okresach gorszej koniunktury gospodarczej w latach 2009-2010, na początku roku 2012 r. znacznie przyspieszyła - ceny ziemi rolnej w I kw. 2012 r. wzrosły o 20% w porównaniu z końcem 2011 r.

Cena ziemi rolnej w Polsce jest mocno zróżnicowana, co ma wpływ na ceny nieruchomości gruntowych w poszczególnych województwach. Średnia cena ziemi za jeden ha w I kw. 2012 r. w porównaniu do średniej dla kraju w woj. wielkopolskim była wyższa o 38%, a w kujawsko-pomorskim o 30%, natomiast w woj. świętokrzyskim niższa o 36%, pomimo, że w tym województwie w porównaniu z końcem 2011 r. wzrosła o 46%. Na wzrost cen ziemi rolnej wpływał, oprócz popytu na cele inwestycyjne, także popyt rolników chcących powiększyć gospodarstwa. W I połowie 2012 r. kupili oni od Agencji Nieruchomości Rolnych ponad 62,2 tys. ha, czyli o 22% więcej niż w analogicznym okresie 2011 r. Zgodnie z decyzją Rady UE z 2009 r. Polska będzie mogła stosować preferencje przy zakupie gruntów dla rolników indywidualnych do 31 grudnia 2013 r.



Miejscowy rynek charakteryzuje się średnią liczbą transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości niezabudowanych. W obrocie znajdują się głównie działki o charakterze rolnym z możliwością przekwalifikowania na budowlane. Transakcje nieruchomości przyjętych do porównań miały miejsce w latach 2010-2013.

Analizując zespół cech nieruchomości wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości i które, jak wynika z zachowań nabywców mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Cechy te można uporządkować następująco:

- położenie, atrakcyjność lokalizacji
- sąsiedztwo i otoczenie
- możliwości alternatywnego wykorzystania,
- kształt i wielkość działki,
- uzbrojenie i dostęp do drogi,

## 5. WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM.

### 5.1. Rodzaj określonej wartości nieruchomości.

Zgodnie z zasadami wycen określonymi przez Federację Polskich Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych - jako wartość rynkową (WR) rozumie się wartość nieruchomości stanowiącą najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- Strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami.
  - Mają stanowczy zamiar zawarcia umowy.
  - Są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.
  - Nie działają sytuacji przymusowej.
  - Upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.
- Wartość Rynkowa dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU) oznacza wartość rynkową zdefiniowaną powyżej, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

### 5.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Wycenę wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

Wycena nieruchomości podejściem porównawczym wymaga zrealizowania następującej procedur:

- 1/ Opisu nieruchomości wycenianej,
- 2/ Wyboru nieruchomości porównawczych.
- 3/ Określenia cech, które mają wpływ na wartość nieruchomości wycenianej.
- 4/ Zestawienia cech rynkowych nieruchomości porównywalnych
- 5/ Skorygowania cen nieruchomości porównawczych z nieruchomością wycenianą.
- 6/ Określenia wartości nieruchomości szacowanej.

Podejście porównawcze może być stosowane do szacowania wszystkich typów nieruchomości i rodzajów praw jeśli zaistniała w ostatnim czasie dostateczna ilość wiarygodnych transakcji, aby na ich podstawie można było określić zachowanie się rynku.

Szacowanie wartości nieruchomości odbywa się poprzez realizację procedury porównywania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych.

Innymi słowy przedmiot wyceny jest porównany do nieruchomości, które są porównywalne w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Obiekty porównawcze muszą być więc konkurencyjne.

Zastosowanie tej metody daje lepsze wyniki, gdy obiekty te są identyczne z przedmiotem wyceny, położone w niedalekiej odległości, transakcje zostały zawarte stosunkowo niedawno oraz istnieje stabilny rynek.

Dostosowanie cen nieruchomości porównawczych do obiektu szacowanego odbywa się bowiem w celu obliczenia jakie ceny otrzymano by gdyby nieruchomości sprzedane posiadały takie same wartości cech jak nieruchomość szacowana.

Określenie wagowania cech nieruchomości, dokonano na podstawie wieloletniego obserwowania wpływu cech nieruchomości na uzyskiwane w obrocie ceny. Każdorazowo własne doświadczenia skonsultowane zostały z biurami pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

Cechami wspólnymi analizowanych obiektów, zgodnie z preferencjami inwestorów są:

- położenie, atrakcyjność lokalizacji
- sąsiedztwo i otoczenie
- możliwości alternatywnego wykorzystania,
- kształt i wielkość działki,
- uzbrojenie i dostęp do drogi,

Poniżej przedstawia się wyniki uzyskanych transakcji oraz innych form określenia wartości gruntu odnotowane dla potrzeb niniejszej wyceny oraz uzasadnienia uzyskanego rezultatu. Wartości gruntu przyjęto na podstawie określenia wprost, ewentualnie uzasadnionego wydzielenia wartości gruntu z nieruchomości zabudowanej.

### 5.3. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Położenie, atrakcyjność lokalizacji	bardzo dobre	przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych i obiektów oświatowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej
	dobrze	przy głównych ulicach lub przy ulicach wewnętrznych o mniejszym natężeniu ruchu lub ulicach osiedlowych, w odległości 100 - 300 m od przystanków komunikacji miejskiej, dobry dostęp do obiektów handlowo-usługowych i innych obiektów użyteczności publicznej
	zadawalające	przy ulicach wewnętrznych lub osiedlowych w odległości powyżej 300 m od przystanków komunikacji miejskiej. Gorszy (dalsza odległość) dostęp do obiektów użyteczności publicznej
	dalekie	strefa peryferyjna. Na obrzeżach miasta lub dzielnicy. Główne ulice lub przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej i obiektów użyteczności publicznej

Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	obecność terenów zielonych, zagospodarowana okolica, poczucie bezpieczeństwa, dobre sąsiedztwo - prestiż, mało uciążliwy ruch uliczny
	zadawalające	zagospodarowana okolica, tereny zielone w dalszej odległości, poczucie bezpieczeństwa, natężenie hałasu ruchu ulicznego
	średnie	hałas uliczny, średnio zadbane okolice, tereny zielone w dalszej odległości, średnie poczucie bezpieczeństwa
Możliwości alternatywnego wykorzystania	bardzo dobre	nieruchomość niezabudowana
	dobra	zabudowa tymczasowa o charakterze nietrwałym lub występują inne ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości
	zła	zabudowa o charakterze stałym (budynki murowane na przynajmniej 50 % pow. gruntu, itp.)
Kształt i wielkość działki	bardzo dobry	kształt regularny (kwadrat, prostokąt), powierzchnia gruntu od ok. 500 do ok. 1200 m <sup>2</sup>
	zadawalający	kształt o regularnych proporcjach boków umożliwiający racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu, powierzchnia powyżej 1200 do ok. 5000 m <sup>2</sup> oraz o pow. 300-500 m <sup>2</sup> gdy istnieje możliwość zabudowy w ostrej granicy
	średni	kształt nieregularny np.: trapez lub trójkąt, lecz istnieje możliwość racjonalnego wykorzystania powierzchni powyżej 5000 m <sup>2</sup> ewentualnie duże regularne powierzchnie lub regularne małe (do ok. 500 m <sup>2</sup> ) oraz o pow. 300-500 m <sup>2</sup> gdy nie istnieje możliwość zabudowy w ostrej granicy
	zły	zachwiana proporcja boków działki np: wąskie mocno wydłużone paski gruntu, nie mogą funkcjonować jako samodzielna działka gruntu (z wyjątkiem dróg)
Uzbrojenie i dostęp do drogi	bardzo dobre	bezpośredni dostęp do ważniejszych ciągów komunikacyjnych, dobre wyekspozowanie nieruchomości (możliwość bezpośredniego wjazdu na nieruchomość z ww. ciągów komunikacyjnych); pełne uzbrojenie w media miejskie
	dobre	dostęp do ważniejszych ciągów komunikacyjnych pośrednio przez ulice niższego rzędu; większość mediów miejskich
	średnie	nieruchomość położona przy ulicy o charakterze wewnętrznym lub osiedlowym (wąskie przejazdy i kręte uliczki); częściowo uzbrojona, ewentualnie uzbrojona z brakiem dostępu do drogi publicznej
	złe	nieruchomość bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dostęp zapewniony służebnością przez nieruchomość sąsiednią lub droga o złej jakości nawierzchni; nieuzbrojona

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

Zbiór transakcji z obrotu nieruchomościami gruntowymi przyjętych do analizy w niniejszym opracowaniu zamieszczono w poniższej tabeli.

Tab.1

L.p	Lokalizacja [gm. Baranów]	Numer działki	Nr rep.	Data transakcji	Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
1	Boża Wola	17/16	8887/2010	22-10-10	1000	95,00	95000
2	Boża Wola	17/20	1920/2010	05-07-10	1130	88,94	100500



3	Boża Wola	101/7	4276/2010	08-07-10	1100	90,91	100000
4	Boża Wola	163/10	6306/2010	23-06-10	1046	152,96	160000
5	Boża Wola	110/9	1613/2010	29-04-10	1165	105,15	122500
6	Boża Wola	96/4	147/2011	11-01-11	1057	85,15	90000
7	Boża Wola	102/10	1090/2011	18-05-11	1005	99,50	100000
8	Boża Wola	107/15	3006/2011	15-04-11	1046	100,38	105000
9	Boża Wola	17/19	995/2011	10-05-11	1206	86,23	104000
10	Boża Wola	110/19	5116/11	10-08-11	1002	99,80	100000
11	Boża Wola	110/20	251/13	15-01-13	1000	70,00	70000

Na podstawie powyższej tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

- średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości określona na podstawie zbioru transakcji przyjętych do analizy o liczbie n = 11 dotyczących nieruchomości położonych na obszarze określonego wyżej rynku lokalnego wynosi:

$$C_{\text{śr}} = 97,64 \text{ zł/m}^2$$

- cena minimalna w próbce wynosi:

$$C_{\text{min}} = 70,00 \text{ zł/m}^2$$

- cena maksymalna w próbce wynosi:

$$C_{\text{max}} = 152,96 \text{ zł/m}^2$$

Granice zakresu współczynników korygujących wynoszą:

$$W_d = \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = 0,7169$$

$$W_d = \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = 1,5666$$

#### 5.4 Porównanie nieruchomości wycenianej w pryzmacie cech rynkowych nieruchomości z próbki reprezentatywnej

Lp	Cecha rynkowa	Procentowy wpływ cechy	Nieruchomości		
			wyceniana	o cenie min.	o cenie max.
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	zadowalające	dalekie	zadowalające
2	Śsiedztwo i otoczenie	20%	zadowalające	średnie	zadowalające

3	Możliwość alternatywnego wykorzystania	25%	bardzo dobre	dobra	bardzo dobre
4	Kształt i wielkość działki	10%	bardzo dobry	zadowalający	bardzo dobry
5	Uzbrojenie i dostęp do drogi	15%	średnie	średnie	dobre

### 5.5 Obliczenie współczynników korygujących

Lp	Cecha rynkowa	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wartość wsp.
			dolny	górnny	
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	0,2151	0,4700	0,4700
2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,1434	0,3133	0,3133
3	Możliwość alternatywnego wykorzystania	25%	0,1792	0,3916	0,3916
4	Kształt i wielkość działki	10%	0,0717	0,1567	0,1567
5	Uzbrojenie i dostęp do drogi	15%	0,1075	0,2350	0,1075
Σ		100%	≈0,7169	≈1,5666	1,4391

### 5.6. Obliczenie wartości rynkowej.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności wynosi:

$$W_{DZ} = 97,64 \text{ zł/m}^2 \times 1,4391 \times 24213 \text{ m}^2 = 3\,402\,259 \text{ zł.}$$

## 6. WYNIK KOŃCOWY WARTOŚCI DZIAŁKI GRUNTU

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej z wyłączeniem wartości naniesień na gruncie w Bożej Woli stanowiąca działkę nr ew. 172/7 wynosi:

3 402 259 zł.

Słownie: trzy miliony czterysta dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt dziewięć zł.

Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie na rynku wtórnym.

## 6. PRZEDSTAWIENIE ZASTOSOWANEGO SPOSOBU WYCENY NANIESIEN NA GRUNCIE, W TYM WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA

### 6.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość odtworzeniową szacowanego obiektu dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU).

### 6.2. Wybór właściwego podejścia i metody szacowania

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Należy wziąć pod uwagę następujące czynniki:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym,
- stan jej zagospodarowania
- dostępność informacji o cenach transakcyjnych,
- informacje uzyskane od zlecniodawcy,
- dane z wizji lokalnej dotyczące: lokalizacji, czynników sąsiedztwa, czynników ekologicznych, rodzaju zabudowy.

W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji j uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Biorąc pod uwagę cel wyceny tj. określenie wartości budynków dla potrzeb ubezpieczenia oraz dostępne informacje o nieruchomości do określenia wartości nieruchomości zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę elementów scalonych.

Dla celu podanego w operacie określeniu podlega wartość odtworzeniowa budynków dla potrzeb ubezpieczenia nieruchomości. Wartość odtworzeniową nieruchomości (budynków) stanowią koszty wytworzenia części składowych, z uwzględnieniem stopnia zużycia przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny.

Zastosowana metoda kosztów odtworzenia polega na oszacowaniu nakładów (kosztu odtworzenia), jakie należałoby ponieść, aby zbudować (odtworzyć) obiekt w stanie nowym - analogiczny do wycenianego, przy użyciu podobnej technologii i materiałów, których użyto do wzniesienia budynku, pomniejszając o wartość zużycia.

Stopień zużycia jest miarą i wyrazem utraty wartości budynków i innych obiektów budowlanych, wynikających z ich stanu fizycznego, funkcjonalnego oraz czynników środowiskowych.

Do kosztów odtworzenia zalicza się również, koszty przygotowania dokumentacji projektowej oraz nadzoru.

Z uwagi na cel wyceny nie uwzględniono ewentualnego zużycia funkcjonalnego i środowiskowego.

### 6.3. Ustalenie stopnia zużycia technicznego

Zużycie techniczne - wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, prowadzonej gospodarki remontowej itp.

Tabela nr 1 - kryteria oceny stanu technicznego elementów budynku  
wg skryptu opracowanego przez W. Baranowskiego „użycie obiektów budowlanych” - wydany  
przez WACETOB - Warszawa 2000 r.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1	2	3	4
1.	b. dobry	0- 10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2.	dobry	11-25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3.	średni	26-50	Element budynku utrzymany jest zadowalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji itp.
4.	zadawalający	51-60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5.	zły	61-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6.	awaryjny	pow. 70	Budynek nadaje się do likwidacji.

**Uwaga:** Kryteria oceny i klasyfikacji technicznej elementów budynku odnosić się mogą również do oceny budynku jako całości.



Tabela nr 2 - Kryteria pomocnicze dla określenia zużycia głównych elementów budynku.  
Fundamenty, ściany konstrukcyjne, stropy, ścianki działowe.  
wg skryptu opracowanego przez W. Baranowskiego „Zużycie obiektów budowlanych” - wydany przez WACETOB - Warszawa 2000 r.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Oznaki zużycia
1	2	3	4
1.	b. dobry	0-10	Mury i posadzki piwnic suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne jak słupy, filary, nadproża odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne rysy w tynkach.
2.	dobry	11-25	Stan elementów jest dobry. Mury i posadzki piwnic suche. Odchylenia murów od poziomu małe.
3.	zadowalający	26-40	Nieliczne szczeliny w sklepieniach lub stropach, głównie na wyższych piętrach budynku. Zawilgocenia nad poziomem terenu. Niewielkie uszkodzenia murów.
4.	zły	40-50	Mury i posadzki piwnic zawilgocone. Odchylenia od poziomu i pionu nieco większe. Pęknięcia sklepień i filarków w ilości do 10% powierzchni elementów.
5.	awaryjny	ponad 50	Mury silnie zawilgocone, występują powierzchniowe i wgłębne korozje. Znaczne odchylenie od poziomu i pionu. Liczne pęknięcia sklepień i filarów, duże zniszczenia murów w różnych miejscach. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów w stosunku do nowych - duże zniszczenie.

Tabela nr 3 - Kryteria pomocnicze dla określenia zużycia elementów wykończeniowych budynku. Dachy, stolarka, podłogi, tynki wg skryptu opracowanego przez W. Baranowskiego „Zużycie obiektów budowlanych” - wydany przez WACETOB - Warszawa 2000r.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Oznaki zużycia
1	2	3	4
1.	b. dobry	0-15	Powierzchnie dachu - równe, bez widocznych szczelin w pokryciu i bez śladów przecieków. Stolarka - brak spękań w skrzydłach otworów, co najwyżej drobne szczeliny w ościeżach. Podłogi - gładkie, nierozeschnięte, bez szczelin. Powierzchnie tynków - równe, gładkie, co najwyżej widoczne rysy włoskowate z ewentualnym łuszczeniem się farby.

2.	średni	16-30	Wygięcie dachu - w granicach 20% powierzchni, liczniejsze przecieki, konstrukcja dachu miejscami rozepchnięta, uszkodzenia rur spustowych. Stolarka — częściowo rozeschnięta, spaczenia materiału, okucia zluźwane, ościeżnice zawilgocone, skrzydła ze szczelinami. Podłogi - przekrzywienia i osiadanie podłóg, liczniejsze uszkodzenia posadzek klepkowych i innych (w granicach 20%). Tynki zewnętrzne i wewnętrzne - na powierzchni tynków widoczne pęknięcia, wybrzuszenia i miejscowe odpadanie (w granicach do 15%).
3.	zadowalający	31-50	Dachy - wygięcia w granicach 50% powierzchni - liczne przecieki, ślady porażenia grzybami, częściowo konstrukcja nadwątłona. Stolarka - spaczenia skrzydeł, okucia zluźwane, ślady grzybienia, uszkodzenie częściowe okuć, spękania i zawilgożenia. Podłogi - zmurszenia jak wyżej, lecz dochodzące do 50%, ew. gnicie i zagrzybienie drewna. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne - na powierzchni pęknięcia, wybrzuszenia, miejscowe odpadanie (w granicach do 35%)
4.	zły	51-70	Dachy - duże zmurszenie dachu (w granicach 60%), niebezpieczeństwo zawalenia się. Stolarka - znaczne zniszczenie materiału, zawilgożenie, zagrzybienie, nadaje się do wymiany. Podłogi - uszkodzenie podłóg powyżej 50% powierzchni. Tynki - odpadają dużymi płatami na znacznych powierzchniach spękania, tynki skruszałe - ponad 35% pow.

Tabela nr 4 - procentowy stopień zużycia technicznego szacowanego budynku mieszkalnego

L.p.	Element budynku	$U_i$ procent udziału w całk. kosz. bud.	$S_{ei}$ % zniszcz. elementu	% zniszczenia budynku (3 x 4): 100
1	2	3	4	5
I.	Roboty ziemne i fundamenty	8,24	2	0,16

2.	Ściany nadziemnia i ścianki działowe	20,83	5	1,04
3.	Stropy i schody	6,96	5	0,35
4.	Dach – konstrukcja, ocieplenie i pokrycie	3,53	9	0,32
5.	Posadzki	9,13	9	0,82
6.	Stolarka	11,68	14	1,63
7.	Tynki wewnętrzne, okładziny i malowanie	7,99	14	1,12
8.	Elewacja i różne roboty zewnętrzne	14,15	12	1,70
9.	Instalacje sanitarne	11,51	5	0,57
10.	Instalacje elektryczne	5,97	5	0,30
Razem		100	X	8,01

Przyjęto zużycie SZ=8%.

Tabela nr 5 - procentowy stopień zużycia technicznego szacowanego budynku magazynowego

L.p.	Element budynku	$U_i$ procent udziału w całk. kosz. bud.	$S_{ei}$ % zniszcz, elementu	% zniszczenia budynku (3 x 4): 100
1	2	3	4	5
1.	Roboty ziemne i fundamenty	12,92	2	0,26
2.	Ściany nadziemnia i ścianki działowe	31,61	5	1,58
3.	Stropy	8,78	5	0,44
4.	Dach – konstrukcja, ocieplenie i pokrycie	6,30	9	0,57

5.	Posadzki	8,30	9	0,75
6.	Stolarka	7,78	14	1,09
7.	Tynki wewnętrzne, okładziny i malowanie	9,20	14	1,29
8.	Elewacja i różne roboty zewnętrzne	3,49	12	0,42
9.	Instalacje sanitarne	8,28	17	1,41
10.	Instalacje elektryczne	3,34	17	0,57
Razem		100	X	8,38

Przyjęto zużycie SZ=8%.

#### 6.4. Ustalenie kosztów dodatkowych

Do kosztów dodatkowych zaliczmy:

- koszt dokumentacji projektowej
- koszt nadzoru budowlanego

Z przeprowadzonej analizy własnej oraz informacji uzyskanych od inwestorów wynika, że koszty te w odniesieniu do obiektów tego typu i wielkości, co szacowany wnoszonych poza większymi aglomeracjami lub na jej obrzeżach kształtują się w wysokości ok. 15% całkowitego kosztu budowy. Wobec powyższego przyjęto koszty dodatkowe: KD = 15%

#### 6.5. Określenie wartości odtworzeniowej przedmiotu wyceny.

Sporządzono założenia wyjściowe do wyceny mające wpływ na koszt robót budowlanych.

##### - BUDYNEK MIESZKALNY

Sz = 8% - zgodnie z opisem technicznym oraz ustaleniem stopnia zużycia tabela nr 4;

KD = 15% - zgodnie z analizą własną rynku kosztów dodatkowych inwestycji podobnych do wycenianej - pkt.6.4 opracowania;

E = 1 - wskaźnik regionalny wg tabeli „Orientacyjne mnożniki

przeliczeniowe wartości dla regionów kraju" - katalog WACETOB „Scalone normatywy" str. 10 - przyjęto na podstawie analizy własnej rynku usług budowlanych (obiekt wyceniany wykonany prostą technologią, mały, w terenie znajdującym się na obrzeżach aglomeracji miejskiej, wykonany z materiałów typowych, powszechnie dostępnych rejon okolic przyjętych przez autorów w/w cennika).



Na podstawie dokumentacji technicznej, inwentaryzacji i założeń wyjściowych sporządzono obmiar elementów scalonych w jednostkach, w jakich podane są ceny wskaźnikowe w przyjętej bazie normatywnej. Korzystając z Biuletynu Zagregowanych Cen Obiektów Budowlanych I kwartału 2013r. SEKOCENBUD brano obiekt najbardziej podobny do szacowanego jako bazę normatywną do wyceny budynku oraz określono różnice między obiektem wycenianym a obiektem przyjętym jako podstawa (budynek modelowy). Obiekt modelowy: Budynek mieszkalny jednorodzinny – obiekt nr 1155B.

Dokonano wyceny obmiaru z uwzględnieniem różnic występujących między budynkiem wycenianym i przyjętym za podstawę (budynkiem modelowym).

Określono wartość obiektu według formuły:

$$W_{BX} = \sum_{i=1}^n Ie_i \times Cje_i \times \left(1 + \frac{KD}{100}\right) \times \left(1 - \frac{SZ}{100}\right)$$

gdzie:

$Ie_i$  - ilość elementów scalonych

$Cje_i$  - ceny elementów scalonych

KD - koszty dodatkowe w [ % ]

Sz - stopień zużycia

Obmiar elementów scalonych w jednostkach cen wskaźnikowych przyjętych w bazie normatywnej:

Tabela nr 6 - obmiar wycenianego obiektu

Poz.	Element	Jedn. miary	Obmiar
1	3	4	5
1.	- powierzchnia zabudowy p.z.	m <sup>2</sup>	141
2.	- powierzchnia użytkowa p.u.	m <sup>2</sup>	198
3.	- umowna obj. murów	m <sup>3</sup>	172
4.	- kubatura	m <sup>3</sup>	697
5.	- powierzchnia elewacji p.e.	m <sup>2</sup>	295

#### WYCENA POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW ROBÓT

Charakterystyka techniczna poszczególnych elementów odpowiada elementom z obiektów zawartych SCALONYCH NORMATYWACH - BCO (I kw. 2013r.)

Tabela nr 7 - wycena poszczególnych elementów robót budynku mieszkalnego – ob.1155B

Podstawa wyceny BCO I kw.2013		Nazwa elementu	Jedn. obmiaru	Ilość jedn. obmiaru	Wskaż. zł - na jednostkę	Wartość w stanie nowym	Udział % elementu w całkowitym koszcie budynku
Nr ob.	Nr elem.						
1	2	4	5	6	7	8	9
1	1	Stan zerowy	1m <sup>2</sup> p.z.	141	379,65	53 531	12,42
2	2	Stan surowy	1m <sup>2</sup> p.u.	198	1679,35	332 511	52,40
3	3	Stan wykończeniowy wewnętrzny	1m <sup>2</sup> p.u.	198	605,52	119893	18,90
4	4	Stan wykończeniowy zewnętrzny	1m <sup>2</sup> p.u.	198	40,03	7926	1,25
5	5	Instalacje i urządzenia techniczne	1m <sup>2</sup> p.u.	198	481,60	95357	15,03
RAZEM:						609218	100,00

## OSZACOWANIE WARTOŚCI OBIEKTU

$$W_{BX} = \sum_{i=1}^n Ie_i \times Cje_i \times \left(1 + \frac{KD}{100}\right) \times \left(1 - \frac{SZ}{100}\right)$$

gdzie:

 $Ie_i$  - ilość elementów scalonych $Cje_i$  - ceny elementów scalonych

KD - koszty dodatkowe w [ % ]

SZ - stopień zużycia

Koszt odtworzenia dla szacowanego budynku w stanie nowym wynosi:

$$\sum_{i=1}^n Ie_i \times Cje_i = 609218\text{zł.}$$

Koszty dodatkowe wykonania dokumentacji i nadzoru budowlanego przyjęto:

KD = 15%

Stopień zużycia technicznego:

$$SZ = 8 \%$$

Współczynnik zmniejszający:

$$E = 1 - \text{uwzględniono wskaźnik regionalny}$$

$$W = 609218\text{zł} \times (1 + 15/100) \times (1 - 8/100) \times 1 = 644\,553\text{zł}.$$

Koszt odtworzenia dla szacowanego budynku wynosi:

$$W = 644\,553\text{zł}$$

Słownie: sześćset czterdzieści cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt trzy zł.

#### - BUDYNEK HALI

Sz = 8,38% - zgodnie z opisem technicznym oraz ustaleniem stopnia zużycia tabela nr 4;

KD = 15% - zgodnie z analizą własną rynku kosztów dodatkowych inwestycji podobnych do wycenianej - pkt.6.4 opracowania;

E = 1 - wskaźnik regionalny wg tabeli „Orientacyjne mnożniki

przeliczeniowe wartości dla regionów kraju" - katalog WACETOB „Scalone normatywy" str. 10 - przyjęto na podstawie analizy własnej rynku usług budowlanych (obiekt wyceniany wykonany prostą technologią, mały, w terenie znajdującym się na obrzeżach aglomeracji miejskiej, wykonany z materiałów typowych, powszechnie dostępnych rejon okolic przyjętych przez autorów w/w cennika).

Na podstawie dokumentacji technicznej, inwentaryzacji i założeń wyjściowych sporządzono obmiar elementów scalonych w jednostkach, w jakich podane są ceny wskaźnikowe w przyjętej bazie normatywnej. Korzystając z Biuletynu Zagregowanych Cen Obiektów Budowlanych I kwartału 2013r. SEKOCENBUD brano obiekt najbardziej podobny do szacowanego jako bazę normatywną do wyceny budynku oraz określono różnice między obiektem wycenianym a obiektem przyjętym jako podstawa (budynek modelowy). Obiekt modelowy: Hala przemysłowa – obiekt nr 2220.

Dokonano wyceny obmiaru z uwzględnieniem różnic występujących między budynkiem wycenianym i przyjętym za podstawę (budynkiem modelowym).

Określono wartość obiektu według formuły:

$$W_{BX} = \sum_{i=1}^n Ie_i \times Cje_i \times \left(1 + \frac{KD}{100}\right) \times \left(1 - \frac{SZ}{100}\right)$$

gdzie:

$Ie_i$  - ilość elementów scalonych

$Cje_i$  - ceny elementów scalonych

KD - koszty dodatkowe w [ % ]

Sz - stopień zużycia

Obmiar elementów scalonych w jednostkach cen wskaźnikowych przyjętych w bazie normatywnej:

Tabela nr 8 - obmiar wycenianego obiektu (dane przekazane przez zleceniodawcę wyceny)

Poz.	Element	Jedn. miary	Obmiar
1	3	4	5
1.	- powierzchnia zabudowy p.z.	m <sup>2</sup>	291
2.	- powierzchnia użytkowa p.u.	m <sup>2</sup>	274
3.	- umowna obj. murów	m <sup>3</sup>	66
4.	- kubatura	m <sup>3</sup>	867
5.	- powierzchnia elewacji p.e.	m <sup>2</sup>	180

#### WYCENA POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW ROBÓT

Charakterystyka techniczna poszczególnych elementów odpowiada elementom z obiektów zawartych NORMATYWACH - SCALONYCH NORMATYWACH - BCO (I kw. 2013r.)

Tabela nr 9 - wycena poszczególnych elementów robót budynku hali – ob.2220

Podstawa wyceny BCO I kw.2013		Nazwa elementu	Jedn. obmiaru	Ilość jedn. obmiaru	Wskaż. zł - na jednostkę	Wartość w stanie nowym	Udział % elementu w całkowitym koszcie budynku
Nr ob.	Nr elem.						
1	2	4	5	6	7	8	9
1	1	Stan zerowy	1m <sup>2</sup> p.z.	291	59,94	17442	4,65
2	2	Stan surowy	1m <sup>2</sup> p.u.	274	891,76	244342	68,62
3	3	Stan wykończeniowy wewnętrzny	1m <sup>2</sup> p.u.	274	154,52	42338	11,89
4	4	Stan wykończeniowy zewnętrzny	1m <sup>2</sup> p.u.	274	13,18	3611	1,01
5	5	Instalacje i urządzenia techniczne	1m <sup>2</sup> p.u.	274	179,79	49262	13,83
RAZEM:						356995	100,00



## OSZACOWANIE WARTOŚCI OBIEKTU

$$W_{BX} = \sum_{i=1}^n Ie_i \times Cje_i \times \left(1 + \frac{KD}{100}\right) \times \left(1 - \frac{SZ}{100}\right)$$

gdzie:

$Ie_i$  - ilość elementów scalonych

$Cje_i$  - ceny elementów scalonych

KD - koszty dodatkowe w [ % ]

Sz - stopień zużycia

Koszt odtworzenia dla szacowanego budynku w stanie nowym wynosi:

$$\sum_{i=1}^n Ie_i \times Cje_i = 356\,995\text{zł.}$$

Koszty dodatkowe wykonania dokumentacji i nadzoru budowlanego przyjęto:

KD = 15%

Stopień zużycia technicznego:

SZ = 8 %

Współczynnik zmniejszający:

E = 1 - uwzględniono wskaźnik regionalny

$W = 356995\text{zł} \times (1 + 15/100) \times (1 - 8/100) \times 1 = 377\,701\text{zł.}$

Koszt odtworzenia dla szacowanego budynku wynosi:

$W = 377\,701\text{zł}$

Słownie: trzysta siedemdziesiąt siedem tysięcy siedemset jeden zł.

- OGRODZENIE

Ogrodzenie z siatki stalowej na słupkach osadzonych w gruncie.

Sz = 10,00% - zgodnie z oględzinami przeprowadzonymi na terenie nieruchomości

KD = 15% - zgodnie z analizą własną rynku kosztów dodatkowych inwestycji podobnych do wycenianej - pkt.6.4 opracowania;

E = 1- wskaźnik regionalny wg tabeli „Orientacyjne mnożniki

przeliczeniowe wartości dla regionów kraju" - katalog WACETOB „Scalone normatywy" str. 10 - przyjęto na podstawie analizy własnej rynku usług budowlanych (obiekt wyceniany wykonany prostą technologią, mały, w terenie

znajdującym się na obrzeżach aglomeracji miejskiej, wykonany z materiałów typowych, powszechnie dostępnych rejon okolic przyjętych przez autorów w/w cennika).

Na podstawie dokumentacji technicznej, inwentaryzacji i założeń wyjściowych sporządzono obmiar elementów scalonych w jednostkach, w jakich podane są ceny wskaźnikowe w przyjętej bazie normatywnej. Korzystając z Biuletynu Zagregowanych Cen Obiektów Budowlanych I kwartału 2013r. SEKOCENBUD brano obiekt najbardziej podobny do szacowanego jako bazę normatywną do wyceny budynku oraz określono różnice między obiektem wycenianym a obiektem przyjętym jako podstawa (budynek modelowy). Obiekt modelowy: Ogrodzenie z siatki – obiekt nr 9832A. Dokonano wyceny obmiaru z uwzględnieniem różnic występujących między obiektem wycenianym i przyjętym za podstawę (obiektem modelowym).

Określono wartość obiektu według formuły:

$$W_{BX} = \sum_{i=1}^n Ie_i \times Cje_i \times \left(1 + \frac{KD}{100}\right) \times \left(1 - \frac{SZ}{100}\right)$$

gdzie:

$Ie_i$  - ilość elementów scalonych

$Cje_i$  - ceny elementów scalonych

KD - koszty dodatkowe w [ % ]

Sz - stopień zużycia

Obmiar elementów scalonych podany przez właściciela obiektu w jednostkach cen wskaźnikowych przyjętych w bazie normatywnej: 700m<sup>2</sup>

#### WYCENA POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW ROBÓT

Charakterystyka techniczna poszczególnych elementów odpowiada elementom z obiektów zawartych NORMATYWACH - SCALONYCH NORMATYWACH - BCO (I kw. 2013r.)

Tabela nr 10 - wycena ogrodzenia – ob.9832A

Podstawa wyceny BCO I kw.2013		Nazwa elementu	Jedn. obmiaru	Ilość jedn. obmiaru	Wskaż. zł - na jednostkę	Wartość w stanie nowym	Udział % elementu w całkowitym koszcie budynku
Nr ob.	Nr elem.						
1	2	4	5	6	7	8	9
1	1	Ogrodzenie z siatki	1m <sup>2</sup>	700	141,50	99050	100,00
RAZEM:						99050	100,00

## OSZACOWANIE WARTOŚCI OBIEKTU

$$W_{BX} = \sum_{i=1}^n Ie_i \times Cje_i \times \left(1 + \frac{KD}{100}\right) \times \left(1 - \frac{SZ}{100}\right)$$

gdzie:

$Ie_i$  - ilość elementów scalonych

$Cje_i$  - ceny elementów scalonych

KD - koszty dodatkowe w [ % ]

SZ - stopień zużycia

Koszt odtworzenia dla szacowanego budynku w stanie nowym wynosi:

$$\sum_{i=1}^n Ie_i \times Cje_i = 279436,50\text{zł.}$$

Koszty dodatkowe wykonania dokumentacji i nadzoru budowlanego przyjęto:

KD = 15%

Stopień zużycia technicznego:

SZ = 8%

Współczynnik zmniejszający:

E = 1 - uwzględniono wskaźnik regionalny

$$W = 99050\text{zł} \times \left(1 + \frac{15}{100}\right) \times \left(1 - \frac{8}{100}\right) \times 1 = 104795\text{zł.}$$

Koszt odtworzenia dla szacowanego budynku wynosi:

$$W = 104795\text{zł}$$

Słownie: sto cztery tysiące siedemset dziewięćdziesiąt pięć zł.

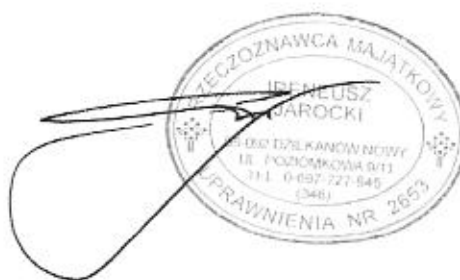


## 7. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- Niniejsza wycena sporządzona została zgodnie z przepisami prawa.
- Niniejsza wycena nie może być opublikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Nie może być wykorzystana do żadnego innego celu aniżeli określony w pkt.2 str.3.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości oraz ilości obmiarowych stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty, informacje i materiały.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia obciążeń hipotecznych,
- Opis techniczny budynków oraz określenie stanu technicznego zawarte w niniejszym opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Oszacowana w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia opłat i podatków należnych przy sprzedaży nieruchomości [ w tym podatku VAT].
- Określona w opracowaniu wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie wraz ze zmianą popytu na nieruchomości w tym regionie oraz ze względu na zmianę koniunktury gospodarczej w kraju.

## 8. ZAŁĄCZNIKI.

- Odpis z księgi wieczystej PL1Z/00063303/5
- Mapa nieruchomości
- Wypis z rejestru gruntów
- Wypis z miejscowego planu zagospodarowania



## OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

## Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

Numer i nazwa pola		Treść pola
1. Numer księgi	PL1Z / 00063303 / 5	
2. Oznaczenie wydziału	---	
A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W ŻYRARDOWIE	
B: siedziba sądu	ŻYRARDÓW	
C: kod wydziału	PL1Z	
D: numer wydziału	V	
E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3. Typ księgi	---	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

## Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1. Stan w czasie założenia	---	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
2. Chwila zapisania księgi	---	---	2011-04-04 13:35:32
3. Chwila ujawnienia księgi	---	---	2011-04-04 13:35:32
4. Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	---	---

## Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

...

## Numer i nazwa pola

Indeks  
zmiany

Treść pola

1. Chwila zamknięcia księgi

2. Podstawa zamknięcia księgi

## Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

## WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIEDZE WIECZYSTEJ

## Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Brak wpisu

## Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

## DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"

## Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

## Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola

Indeks

Treść pola

Wpisu

---

1. Numer bieżący nieruchomości

3. 4

1

## Rubryka 1.3 - Położenie

Numer i nazwa pola

Indeks

Treść pola

Wpisu

---

1. 1. Numer porządkowy

3. 4

1

2. Województwo

3. 4

MAZOWIECKIE



3. Powiat	3. 4	GRODZISKI
4. Gmina	3. 4	BARANÓW
5. Miejscowość	3. 4	BOŻA WOLA
6. Działnica	...	...

<b>Rubryka 1.4 - Oznaczenie</b>		
---------------------------------	--	--

<b>Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna</b>		
---	--	--

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
1.	1. Identyfikator działki	Indeks	---
	2. Numer działki	Wpisu	
	3. Obręb ewidencyjny	3. 4	
	A: numer obrębu ewidencyjnego	3. 4	
4. Położenie	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	3. 4	---
	1. 3. 4	1	
5. Ulica	1.	...	---
	1.	...	
6. Sposób korzystania	3. 4	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE	---
	...	/ /	
7. Odłączenie	Numer księgi	...	---
	Obszar	...	
8. Przyłączenie	Numer księgi	3. 4	PL12 / 00007063 / 0
	Obszar	3. 4	
9. Numer księgi zaginionej, dawniej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	
	C: numer księgi dawnej	1.	
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	

<b>Podrubryka 1.4.2 - Budynek</b>	
Brak wpisu	

<b>Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie</b>	
Brak wpisu	

<b>Podrubryka 1.4.4 - Lokal</b>	
Brak wpisu	

<b>Rubryka 1.5 - Obszar</b>			
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	---
	Wpisu		
1. Obszar	3. 4	2.4213 HA	---

<b>Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków</b>			
Brak wpisu			

<b>Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>			
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podział wpisów umieszczonym na końcu treści księgi			

<b>Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu</b>			
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi			

<b>Rubryka 1.9 - Komentarz</b>			
Brak wpisu			

<b>WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ</b>			
<b>Zestawienie rubryk - podstaw wpisów</b>			

3	Dane o wniosku		DZ KW / PL12 / 00002405 / 11 / 001	
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola		
	Wpisu			

1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	MAPA NIERUCHOMOŚCI UREGULOWANEJ W KW PL1Z/00007063/0
2. Data sporządzenia		2010-07-02
3. Nazwa organu		STAROSTA GRODZISKI
4. Siedziba organu		GRODZISK MAZOWIECKI
Polozenie dokumentu		
Polozenie dokumentu	5. Numer karty akt ---	81
	6. Numer księgi	PL1Z / 00007063 / 0

4	Dane o wniosku	DZ. KW / PL1Z / 00002445 / 11 / 001	
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	WPIS I WRYYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ	
2. Data sporządzenia		2011-02-08	
3. Nazwa organu		STAROSTA GRODZISKI	
4. Siedziba organu		GRODZISK MAZOWIECKI	
Polozenie dokumentu			
Polozenie dokumentu	5. Numer karty akt ---	82	
	6. Numer księgi	PL1Z / 00007063 / 0	

---	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
Nr				
1.	Podrubryka - Dane o wniosku			
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpisywu		---	2011-03-30 11:33:25	
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW		
3. Numer dziennika		PL1Z / 00002445 / 11 / 001		OGZ KW
4. Czy z urzędu		NIE		
Polozenie wniosku		5. Numer karty akt ---		
		6. Numer księgi	/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu				
1. Chwila wpisu	---		2011-04-04 13:35:32	
Wpisujący		Imię	PAMEL	
		Nazwisko	KAROLCZYK	
		Stanowisko	REF	

---	DZIAŁ I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ"							
Brak wpisu								
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ								
Zestawienie rubryk - podstaw wpisów								
Nr	Brak wpisu							
---								
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów							
Brak wpisu								

---	DZIAŁ II - "WŁASNOŚĆ"							
Brak wpisu								
Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II								
Brak wpisu								
Rubryka 2.2 - Właściciel								
Podrubryka 2.2.1 - Udział								
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola					
		Wpisu	---					
1.	1. Numer udziału w prawie	7	2					
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	7	1 / 1					
	3. Rodzaj wspólności	---	---					

Rubryka 2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	7	---
2.	2. Nazwa	7	"POLBRAND" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
3.	3. Siedziba	7	WARSZAWA
4.	4. REGON	7	0161016440000
5.	5. Stan przejściowy	---	---

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTYM

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Podrubryka - Akt notarialny

7	Dane o wniosku	Indeks	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu	---	UMOWA SPRZEDAŻY
2.	2. Numer rep A	---	2242/2011
3.	3. Data sporządzenia	---	2011-09-26
Notariusz	4. Imię pierwsze	---	KATARZYNA
	5. Imię drugie	---	---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	---	CHMIELEWSKA
	7. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
	8. Siedziba	---	WARSZAWA
Polozenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	24.27
	10. Numer księgi	---	/ /

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Podrubryka - Dane o wniosku

2.	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1.	1. Chwila wpływu	---	2011-09-29 13:37:28	
2.	2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.	
3.	3. Numer dziennika	---	PL12 / 00007328 / 11 / 001	PRWA

4. Czy z urzędu		NIE
Położenie wniosku		24-27
5. Numer karty akt		/ /
6. Numer księgi		/ /
Podrubryka - Chwila wpisu		
1. Chwila wpisu		---
Wpisujący		2011-10-14 13:54:46
Imię		JAROSŁAW
Nazwisko		CHOJNACKI
Stanowisko		REF

---	
DZIAŁ III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"	
Brak wpisu	
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ	
Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów
Brak wpisu	

---	
Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów	
Brak wpisu	

---	
DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"	
Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV	
Brak wpisu	

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	5	1
---		
Rubryka 4.3 - Napis		

Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
1. Napis		---	---
---			
Rubryka 4.4 - Treść wpisu			
---			
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		5	HIPOTEKA UMOWA
2. Suma		5	2210000,00
3. Suma słownie		5	DWA MILIONY DWAŚCIE OZDIESIEĆ TYSIĘCY
4. Wáluta sumy		5	ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---	---
	B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział	1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1. A: numer wierzytelności	5	1
	B: wierzytelność	1	5
	C: stosunek prawny	1	5
9. Termin zapłaty		---	---
10. Pierwszeństwo	1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---
12. Księga współobciążona	1. A: nr księgi wieczystej	---	/ /
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---	---
13. Inne informacje		---	---

14. Numer hipoteki w RZ HLZ		---	---
15. Rodzaj zmiłany		1.	---
Wierzytel hipoteczny			
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa			
Brak wpisu			
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)			
Brak wpisu			
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
1.	1. Nazwa	5	BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba	5	WARSZAWA
	3. REGON	5	0101016400000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna			
Brak wpisu			
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)		6	2
Rubryka 4.3 - Napis			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola

1. Napis		Wpisu	---
Rubryka 4.4 - Treść wpisu			
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		5	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma		6	1802000.00
3. Suma słownie		6	JEDEN MILION OSIEMSET DWA TYSIĄCE
4. Wajuta sumy		6	ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---	---
	B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział		1.	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1. A: numer wierzytelności	6	1
	B: wierzytelność	1.	6
	C: stosunek prawny	1.	6
9. Termin zapłaty		---	---
10. Pierwszeństwo		1.	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwem		---	---
12. Księga współobciążona	1. A: nr księgi wieczystej	---	//
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---	---
13. Inne informacje		---	---
14. Numer hipoteki w RZ HLZ		---	---



15. Rodzaj zmiany	1.	---	---
Wierzyciel hipoteczny			
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa			
Brak wpisu			
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)			
Brak wpisu			
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
1.	1. Nazwa	Wpisu	---
	2. Siedziba	6	BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA
	3. REGON	6	WARSZAWA
	4. Stan przejściowy	---	01010164400000
	5. Administrator hipoteki	---	---
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna			
Brak wpisu			
Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu			
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi			
Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu			
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi			
Rubryka 4.7 - Komentarz			
Brak wpisu			

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym			
Brak wpisu			
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTYM			
Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów		
5	Dane o wniosku	DZ. KW / PLIZ / 00002445 / 11 / 001	
Podrubryka - Inna podstawa			
	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	1. Wskazanie podstawy	---	---
	2. Sygnatura	---	---
	3. Data wydania	---	---
	4. Wystawca	BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A. I ODDZIAŁ W WARSZAWIE	
Polozenie dokumentu			
	5. Numer karty akt	---	95
	6. Numer księgi	/ /	
6	Dane o wniosku	DZ. KW / PLIZ / 00002445 / 11 / 001	
Podrubryka - Inna podstawa			
	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	1. Wskazanie podstawy	---	---
	2. Sygnatura	---	---
	3. Data wydania	---	---
	4. Wystawca	BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A. I ODDZIAŁ W WARSZAWIE	
Polozenie dokumentu			
	5. Numer karty akt	---	97
	6. Numer księgi	/ /	

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
Nr				
1.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1.	Chwila wpływu	---	2011-03-30 11:33:25	
2.	Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3.	Numer dziennika		PLIZ / 00002445 / 11 / 001	OGZ KW
4.	Czy z urzędu		NIE	
Polozenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	
	Podrubryka - Chwila wpisu			
1.	Chwila wpisu	---	2011-04-04 13:35:32	
Wpisujący	Imię		PAWEŁ	
	Nazwisko		KAROLCZYK	
	Stanowisko		REF	

Wygenerowano przy użyciu: EKW.PL

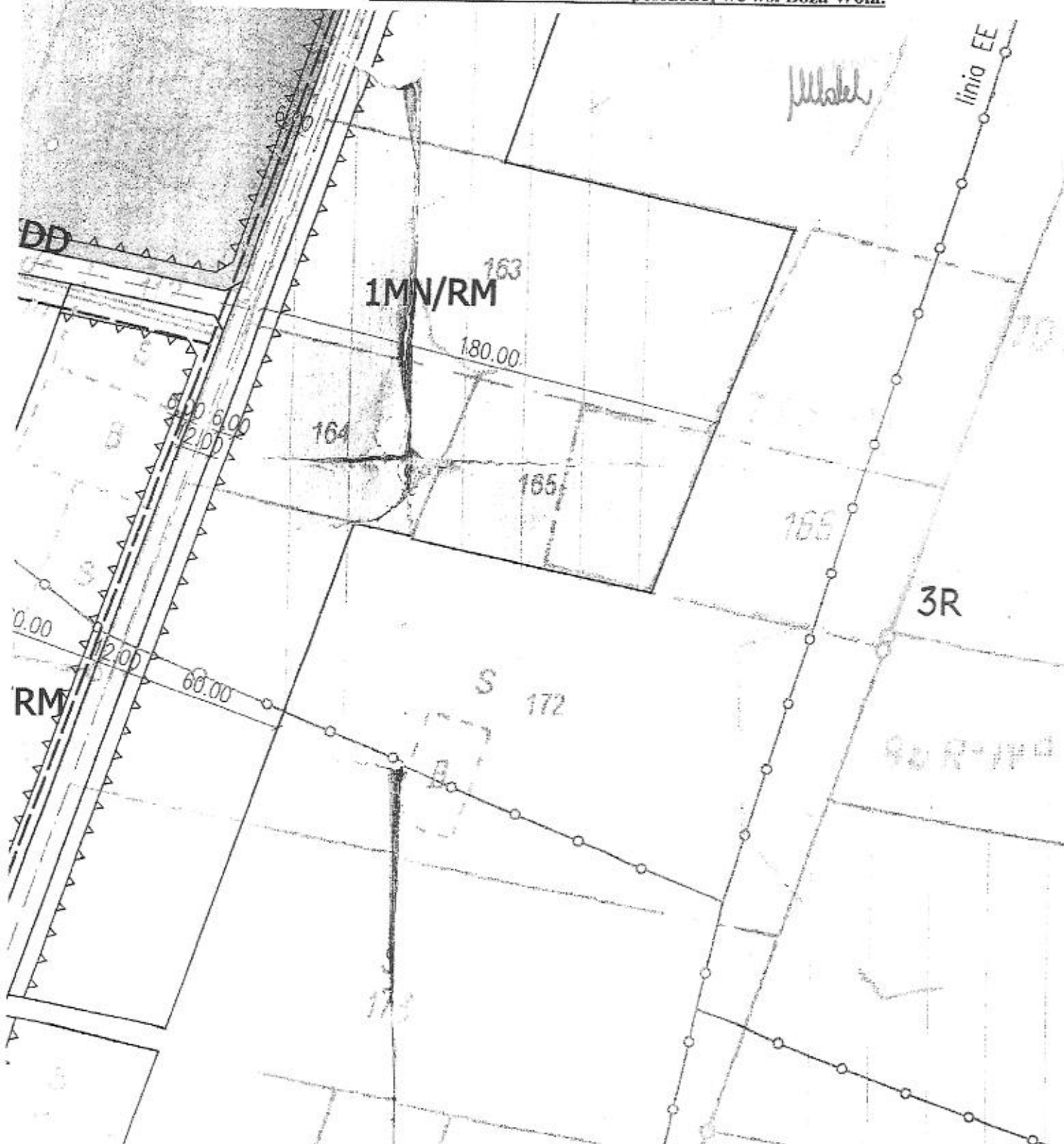
Zgodnie z prawem, niniejszy dokument nie jest dokumentem prawnym i nie uprawnia do dochodzenia praw do nieruchomości na jego podstawie.  
Podstemplowany odpis sądowy można zamówić na stronie EKW.PL

ul. Armii Krajowej 87, 96-314 Baranów  
pow. grodziski, woj. mazowiecki  
tel. (0 45) 355-11-00 fax (0 45) 355-03-24

ZPP.6724.130.2012

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY BARANÓW

Dotyczy: działki nr ew. 172/7 położonej we wsi Boża Wola.



Województwo  
Powiat  
Jednostka ewidencyjna  
Obręb

mazowieckie  
grodziski  
140503\_2-BARANÓW  
0003-BOŻA WOLA

Nr Kancelaryjny: WG.6621.2048.2013

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

JEDNOSTKA REJESTROWA : G450

KW 00063303

### WŁAŚCICIELE

Właściciel :

udział: 1/1, "POLBRAND" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, z siedzibą w WARSZAWIE,  
siedziba: 00-871 WARSZAWA ul. ŻELAZNA 67/31

### GRUNTY

Oznaczenie działki		Bliższe określenie położenia	Określenie konturów - użytków i klas gleboznawczych		POWIERZCHNIA w ha		Numer księgi wieczystej /oznaczenie innych dokument
arkusz	nr działki		Opis	Oznac.	użytków i klas	działki	
1	172/7		grunty orne grunty orne ter.zab.mieszkalnej	R11Ib R1Va B	1.8718 0.3300 0.2195	2.4213	KW 00063303

>> Id.dz.: 140503\_2.0003.172/7 Rej.stat.: 781240;

[Data ust. i wartość:

Razem powierzchnia: 2.4213 ha, słownie: dwadzieścia cztery tysiące dwieście trzynaście m<sup>2</sup>

### BUDYNKI

Lp. 1: Adres budynku: BRZOSOWA 8; Funkcja budynku: MIESZKALNE "m"									
Położenie na działce			Nr ewid. budynku	Rok budowy	Lokale w budynku		Powierzchnia budynku w m <sup>2</sup>	KW budynku	WARTOŚĆ budynku w zł
arkusz	nr działki	nr bud.			samodzielne	Ilość			
1	172/7	1	101	2003	odr.własność	0	Zabudowy : 135.00		
					pozost.samod.	0	Użytkowa : - lokali : - pom.przyn.:		
Identyfikator budynku: 140503_2.0003.101_BUD									
Dane uzupełniające: Rodzaj ścian: murowane; Ilość kondygnacji (nad/pod ziemią): 1.0/;									
Lp. 2: Adres budynku: BRZOSOWA 8; Funkcja budynku: TRANSPORTU I ŁĄCZNOŚCI									
Położenie na działce			Nr ewid. budynku	Rok budowy	Lokale w budynku		Powierzchnia budynku w m <sup>2</sup>	KW budynku	WARTOŚĆ budynku w zł
arkusz	nr działki	nr bud.			samodzielne	Ilość			
1	172/7	3	103	2003	odr.własność	0	Zabudowy : 197.00		
					pozost.samod.	0	Użytkowa : - lokali : - pom.przyn.:		
Identyfikator budynku: 140503_2.0003.103_BUD									
Dane uzupełniające: Rodzaj ścian: murowane; Ilość kondygnacji (nad/pod ziemią): 1.0/;									
Lp. 3: Adres budynku: BRZOSOWA 8; Funkcja budynku: TRANSPORTU I ŁĄCZNOŚCI									
Położenie na działce			Nr ewid. budynku	Rok budowy	Lokale w budynku		Powierzchnia budynku w m <sup>2</sup>	KW budynku	WARTOŚĆ budynku w zł
arkusz	nr działki	nr bud.			samodzielne	Ilość			
1	172/7	2	102		odr.własność	0	Zabudowy : 80.00		
					pozost.samod.	0	Użytkowa : - lokali : - pom.przyn.:		
Identyfikator budynku: 140503_2.0003.102_BUD									
Dane uzupełniające: Rodzaj ścian: murowane; Ilość kondygnacji (nad/pod ziemią): 1.0/;									

Razem powierzchnia zabudowy: 412.00 m<sup>2</sup> (czterysta dwanaście )

Sporządzono według stanu rejestru z dnia: 2013-04-26, sporządził(a): Łukasz Matusiak

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej. Nie podlega opłacie skarbowej art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. Nr 225 poz. 1635)



up. Starosty

mgr. Karol Karolowski  
Kancelaria Starosty  
Kancelaria Starosty

Baranów, dnia 03.12.2012 r.

ZPP.6724.130.2012

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BARANÓW

### Dotyczy: działki nr ew. 172/7 położonej we wsi Boża Wola.

Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Boża Wola zatwierdzonego Uchwałą XXXIX/217/2006 Rady Gminy w Baranowie z dnia 27 września 2006r ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 39 poz. 816 z dnia 9 lutego 2007r uprzejmie informuję, że działka nr ew. 172/7 położona we wsi Boża Wola Gmina Baranów znajduje się częściowo na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem usług (dyspozycja planu 1MN/RM, pas 60 m wzdłuż drogi) w pozostałej części na terenie upraw rolnych z istniejącą zabudową zagrodową (dyspozycja planu 3 R).

#### **§ 7. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- 1) ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją gazów i w zakresie hałasu, drgań, zapylenia nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać norm dopuszczalnych w tym zakresie;
- 2) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U.Nr 62, poz.627, z późn. zm.). Zakaz nie dotyczy realizacji celów publicznych
- 3) ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem;
- 4) ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
- 5) wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są różne dla poszczególnych terenów i są określone są w § 9;
- 6) wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są różne dla poszczególnych terenów i są określone są w § 9;
- 7) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie istniejących rowów melioracyjnych należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim;
- 8) ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych wynosi min.5.0m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
- 10) ogrodzenia mogą być lokalizowane w odległości min.1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego.
- 11) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni sztywnej terenów przemysłowych, składowych, dróg powiatowych oraz parkingów o pow. powyżej 0.1 ha bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych;
- 12) wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych wyżej należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody;
- 13) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia o dopuszczalnej emisji według przepisów szczególnych.
- 14) tereny oznaczone na rysunku symbolem UO zalicza się do terenów „pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu art.113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.Nr.62, poz.627 z późniejszymi zmianami).
- 15) tereny oznaczone na rysunku symbolem MN, MN/RM, MNU, MU zalicza się do terenów „pod zabudowę mieszkaniową” w rozumieniu art.113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.Nr.62, poz.627 z późniejszymi zmianami).



## § 9. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów .

### 2. MN/RM (MN/RM1-MN/RM18) (35,03ha) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem usług;

- 1) formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
    - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 10.0 m,
    - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m
    - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°.
  - b) budynków garażowych i gospodarczych służących obsłudze budynków mieszkalnych:
    - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
    - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 6.0 m,
    - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
    - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°.
    - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów – 3.
  - c) budynków gospodarczych służących do produkcji rolniczej:
    - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
    - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
    - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
  - d) budynków usługowych:
    - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
    - maksymalna wysokość - 6.0 m,
    - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
    - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°.
    - maksymalna powierzchnia zabudowy 70m<sup>2</sup>.
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług , których oddziaływanie na środowisko spełnia wymagania określone w §7,
- 3) jednoczesne zaistnienie zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej nie może się wzajemnie wykluczać, zabudowa i sposób użytkowania wprowadzone jako drugie nie mogą kolidować z zagospodarowaniem już istniejącym,
- 4) przeznacza się pod zabudowę:
  - zagrodową tereny gospodarstw rolnych definiowanych przepisami odrębnymi,
  - mieszkaniową jednorodziną pozostałe tereny w obrębie opracowania.
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych wynoszą:
  - minimum 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ1,
  - minimum 20.0 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ2,
  - minimum 6.0 m od pozostałych dróg.
- 7) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod MN/RM na 50%;
- 8) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod MN/RM na 50%.

## § 10. Zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości.

- 1) plan nie obejmuje terenów przeznaczonych do scalenia i podziału określonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem, że wielkość i kształt działek po podziale będzie dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i sposobem użytkowania obiektów określonych niniejszym planem;
- 3) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach:

a) MN		1000m <sup>2</sup>
b) MN/RM	dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	1000m <sup>2</sup>
c) MNU	dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	1000m <sup>2</sup>
	dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami	1500m <sup>2</sup>
	dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową	1500m <sup>2</sup>
d) U		1500m <sup>2</sup>
e) P		2000m <sup>2</sup>
f)	minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.18m;	
- 5) plan zaleca wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic;

- 6) granice nowo wydzielonych działek muszą być usytuowane prostopadle do dróg KDL i KDZ.

**§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.**

- 1) zakaz zabudowy dla budynków ustalono na terenie ZP, WS1, WS2.
- 2) na terenach przyległych do terenu ZP ustalono zagospodarowania zasady określone w §8 i §9.
- 3) dla pozostałych terenów nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania.

**§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:
  - 1) obszar objęty planem jest obsługiwany przez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych,
  - 2) plan wyznacza następujące drogi publiczne:
    - a) droga KDZ 1 klasy zbiorczej o szerokości minimum 18,0 m w liniach rozgraniczających,
    - b) droga KDZ 2 klasy zbiorczej o szerokości minimum 20,0 m w liniach rozgraniczających,
    - c) droga KDL 1 klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego minimum 12,0 m
    - d) droga KDL 2 klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego minimum 12,0 m
    - e) droga KDL 3 klasy lokalnej o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających,
    - f) droga KDD1 klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego minimum 10 m,
    - g) droga KDD2 klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających
    - h) droga KDD3 klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego minimum 10,0m,
  - 3) drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, ich lokalizacja zostanie ustalona na etapie podziałów; minimalna szerokość dróg wewnętrznych jest uzależniona od ilości działek przez nie obsługiwanych:
    - a) do 10 działek (położonych obustronnie w stosunku do drogi) szerokość drogi wynosi min. 8m w liniach rozgraniczających
    - b) powyżej 10 działek (położonych obustronnie w stosunku do drogi) szerokość drogi wynosi min. 10m w liniach rozgraniczających
  - 4) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających 5,0 m x 5,0 m.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
  - układ komunikacyjny wsi Boża Wola oparty jest o układ dwóch dróg powiatowych klasy zbiorczej; droga nr 38128 stanowiąca połączenie drogi krajowej nr 50 od miejscowości Wiskitki do miejscowości Błonie, oraz droga nr 38129 stanowiąca połączenie w/w drogi z drogą krajową nr 2. Pozostałe drogi stanowią układ dróg lokalnych i dojazdowych obsługujących ruch lokalny.
3. Wskaźniki w zakresie komunikacji, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych:
  - ustala się obowiązek zapewnienia na terenach MN minimum 1-go miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce; na terenach pozostałych - na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

**§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.
  - 1) Zaopatrzenie w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę dla terenów objętych planem planuje się z istniejącej studni, która znajduje się we wsi Cegłów poprzez rozbudowę istniejącej sieci o średnicy  $\varnothing 110$  i  $\varnothing 90$ ,
    - b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i planowanych dróg,
    - c) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.
  - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:
    - a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu lub do cieków powierzchniowych.
    - b) w obszarze planu brak jest sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Gminie Błonie
    - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów.
    - d) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni minimum 2000 m<sup>2</sup>.
    - e) zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych określone są w §7 uchwały.
  - 3) Zaopatrzenie w energię:
    - a) w obszarze opracowania istnieją sieci SN i NN oraz stacje transformatorowe;
    - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN, NN);
    - c) ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych dróg;
    - d) ustala się możliwość budowy nowych stacji transformatorowych; tereny przeznaczone pod projektowane stacje transformatorowe powinny mieć minimalne wymiary 2x3m i posiadać dostęp do drogi publicznej.

4) Telekomunikacja;

- a) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji;

5) Gaz;

- a) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego;  
b) ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o sukcesywną rozbudowę istniejącej sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;  
c) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać ich dostępność od strony drogi;

6) Ciepłownictwo;

ustala się zaopatrzenie ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;

7) Usuwanie odpadów;

- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami szczególnymi;  
b) zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;

8) Ustalenia ogólne;

- a) ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg gminnych w oparciu o przepisy odrębne,  
b) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi na poszczególnych terenach,  
c) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych,  
d) dla terenów położonych w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia obiekty należy projektować z zachowaniem Polskich Norm i przepisów bezpieczeństwa,  
f) wyznaczony w planie przebieg projektowanych sieci infrastruktury technicznej (oprócz istniejących linii energetycznych) ma charakter jedynie informacyjny; ostateczny przebieg sieci zostanie ustalony na etapie uzyskania decyzji pozwolenia na budowę w/w sieci,  
g) określony na rysunku planu przebieg projektowanych sieci infrastruktury technicznej jest orientacyjny i ma charakter informacyjny,  
h) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi 15kV należy przewidzieć przebudowę tych linii lub pas ochronny o szerokości minimum 15m dla linii i przystosowanie ich do wymagań normy PN-E-05100-1 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa”.

**11. R (1R-6R) (123.2 ha) - tereny rolnicze;**

- 1) Zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,  
2) Prowadzenie gospodarki rolnej według przepisów odrębnych.

**§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienne planem ze, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

**§ 15. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:**

- dla terenów o symbolach MN /RM, MN, MNU, MU, U, P wysokości 20 %,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 0%.

Wypis wydano na żądanie strony na mocy art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

**Otrzymują:**

1. Pani Mariola BISKUP  
Ul. Ul. Ks.I.Skorupki 6/10  
05-820 Piastów

2. A/a

