

1. DANE FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości „bocznica kolejowa” oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr : 155/1, 182/1, 193/1, 194, 204/2, 349/2, 211/1, 212/1, 213/1, 214/1, 215/1, 216/1, 217/1 położone w obrębie miasta Chorzele w rejonie ul. Zarębskiej oraz działki nr : 2047/1, 2074/1 położone w obrębie Łaz, gmina Chorzele, powiat przasnyski, woj mazowieckie.

Zakres wyceny obejmuje przedmiot prawa własności części składowych nieruchomości :

- 1) gruntów zajętych pod bocznicę kolejową o pow. 5150,1 m²
- 2) bocznicę kolejową o długości 1716,7 m i szerokości pasa 3,0 m

1.2. Cel wyceny

Określenie wysokości czynszu dzierżawnego za nieruchomość bocznicy kolejowej

1.3. Podstawa formalna

Podstawę formalną opracowania operatu stanowi zlecenie ozn. SliZP 252.216.2018 z dnia 07-08-2018 r. udzielone przez Powiat Przasnyski – Powiatowy Zarząd Dróg z siedzibą : ul. Gdańska 4, 06-300 Przasnysz dla firmy : Rzeczoznawca Majątkowy Eugeniusz Jackiewicz, 06-200 w Maków Mazowiecki ul. Królowej Jadwigi 9.

1.4. Podstawy materialnoprawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 121).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2018 r., poz. 1025)

1.5. Źródła danych merytorycznych

- Oględziny nieruchomości w dniu 14-08-2018 r.
- Wycinek z mapy zasadniczej w skali 1:5000.
- Zlecenie z dnia 07-08-2018 r. z ustaleniem zakresu wyceny
- Projekt budowlany opracowany w miesiącu marcu 2015 r.
- Informacja z dnia 08-08-2018 r. o wartości odtworzeniowej bocznicy kolejowej
- Wypisy z rejestru cen i wartości nieruchomości gruntowych w gminie Chorzele
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny dotyczące Rzeczoznawców Majątkowych.

2. USTALENIE DAT CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

2.1. Data określenia stanu nieruchomości : 14-08-2018 r.

2.2. Data określenia wartości nieruchomości : 14-08-2018 r.

2.3. Data sporządzenia operatu szacunkowego : 20-08-2018 r.

3. DANE O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Stan prawny i oznaczenie nieruchomości

Stan prawny i oznaczenie nieruchomości ustalono na podstawie :

- elektronicznego dostępu do Podsystemu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.
- mapy zasadniczej nieruchomości i informacji z rejestru gruntów w Starostwie Powiatowym

Położenie nieruchomości

Nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr : 155/1, 182/1, 193/1, 194, 204/2, 349/2, 211/1, 212/1, 213/1, 214/1, 215/1, 216/1, 217/1 położone w obrębie miasta Chorzele w rejonie ul. Zarębskiej, oraz działki nr : 2047/1, 2074/1 położone w obrębie Łaz, gmina Chorzele, powiat przasnyski, woj mazowieckie.

Własność

Powiat Przasnyski z siedzibą : ul. Św. Stanisława Kostki 5, 06-300 Przasnysz

Oznaczenie nieruchomości

- Województwo : mazowieckie
- Powiat : przasnyski
- Jednostka ewidencyjna : 142202_4 Chorzele - miasto
- Jednostka ewidencyjna : 142202_5 Chorzele - obszar wiejski
- Obręb : 1- Chorzele
- Obręb : 26 - Łaz

3.2. Stan zagospodarowania i techniczno - użytkowy

Na podstawie oględzin stwierdziłem, że nieruchomości objęte zakresem wyceny położone są w strefie peryferyjnej miasta Chorzele w rejonie ul. Zarębskiej i w obrębie wsi Łaz. Grunty zostały zabudowane orientacyjnie w 2016 r. bocznica kolejową przeznaczoną na potrzeby inwestycyjne Przasnyskiej Strefy Gospodarczej - Podstrefy Chorzele I. Otoczenie nieruchomości stanowią : tereny inwestycyjne, grunty rolne i lasy, w pobliżu od strony południowo-zachodniej znajdują się tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Stan zagospodarowania i techniczno-użytkowy nieruchomości oceniam jako dobry.

3.3. Przeznaczenie w planie miejscowym

Zgodnie z decyzją nr 13/11 z dnia 28-11-2011 Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele o ustaleniu lokalizacji inwestycji grunty objęte zakresem wyceny znajdują się w obszarze terenów pod działalność gospodarczą produkcyjno-składową wraz z budową urządzeń infrastruktury technicznej Przasnyskiej Strefy Gospodarczej w Chorzelach.

3.4. Opisy techniczne

1) Informacja ogólna o nieruchomości

Położenie

Nieruchomości położone są w strefie pośredniej miasta Chorzele w rejonie ulicy Zarębskiej oraz w obrębie wsi Łaz, gmina Chorzele, powiat przasnyski, województwo mazowieckie

Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej

- możliwość doprowadzenia instalacji wodociągowej i elektrycznej.
- dojazd z ul. Zarębskiej o nawierzchni asfaltowej.

Stan zagospodarowania, poniesione nakłady

Na gruntach została wybudowana bocznica kolejowa – jeden tor główny z rozjazdami

2) Bocznica kolejowa przeznaczona do dzierżawy

a) Charakterystyka techniczna wg projektu

- * Dane techniczno-użytkowe
 - długość - 1716,7 m
 - szerokość - 3,0 m
- * Dolna warstwa ochronna 0,20 m z tłucznia
- * Górna warstwa z kruszywa łamanego 0,25 m
- * Geowłóknina z włókien polimerowych na całej szerokości podtorza
- * Nawierzchnia torowa z szyn na podkładach
- * Odwodnienie jednostronnym rowem bocznym o nawierzchni trawiastej

b) Ocena stanu technicznego

- Rok budowy : 2016
- Stopień zużycia : Sz = 0

4. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

4.1. Rodzaj określonej wartości

Nieruchomość bocznic kolejowej oszacowano według wartości odtworzeniowej dla aktualnego sposobu użytkowania zgodnego z przeznaczeniem w planie miejscowym.

Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego.

4.2. Wybór podejścia, metody, techniki

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono w podejściu kosztowym metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową. Na wartość odtworzeniową składa się wartość rynkowa gruntu oraz wartość obiektów budowlanych wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, z uwzględnieniem kosztów dodatkowych i przynależności. Oszacowania gruntów przeznaczonych na cele inwestycyjne dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównania przyjmuje się ze względu na położenie wycenianych nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości reprezentatywnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Ostateczną wartość gruntów będących przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości.

2) Analiza danych

Wartość rynkowa gruntu mieści się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną jakie znajdują się w zbiorze transakcji.

$$C_{\max} = 48,53 \text{ zł/m}^2$$

Jest to grunt o pow. 8654 m² położony przy ul. Stara Targowica w Chorzeliach z możliwością wyposażenia w instalację wodociągową, kanalizację sanitarną i elektryczną z dobrym dojazdem

$$C_{\min} = 11,08 \text{ zł/m}^2$$

Jest to grunt o pow. 2256 m² położony przy ul. Ruda w Chorzeliach, bez instalacji z dojazdem drogą gruntową z drogi asfaltowej.

$$C_{\text{sr}} = 31,97 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy rynku dotyczącego nieruchomości ustalono cechy rynkowe oraz ich charakterystyki, które mają istotny wpływ na wartość nieruchomości.

Położenie (lokalizacja) :

- dobre : strefa śródmiejska miasta
- średnie : strefa pośrednia miasta
- gorsze : strefa peryferyjna miasta, lub w pobliżu strefy peryferyjnej

Przeznaczenie w planie :

- dobre : mieszkalno-usługowe
- średnie : produkcyjno-składowe
- gorsze : infrastruktura (drogi kołowe i szynowe)

Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej :

- dobre : wodociąg, energia elektryczna
- gorsze : możliwość doprowadzenia instalacji wodociągowej i elektrycznej

Dojazd :

- dobry : z drogi asfaltowej
- gorszy : z drogi gruntowej nieutwardzonej

Powierzchnia działki:

- dobra : powierzchnia działki do 6000 m².
- gorsza : powierzchnia działki ponad 6000 m².

Na podstawie badania rynku przyjętym cechom nadano następujące wagi :

Tablica 2

Nr cechy	Cecha rynkowa	Wpływ na cechę (%)
U1.	Położenie (lokalizacja)	20
U2.	Przeznaczenie w planie	20
U3.	Urządzenia infrastruktury technicznej	25
U4.	Dojazd	15
U5.	Powierzchnia działki	20
	razem	100