

„BUDMEX” S.C. L i G. STOSIO

☒ ul. Leśna 52, 08-110 Siedlce

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

e-mail. lechbudmex@wp.pl

SIEDLCE

☎tel/fax 25/ 643 59 03

OPERAT SZACUNKOWY

Określenia wartości kładki dla pieszych znajdującej się na nad torami linii kolejowej nr 1 i nr 447, na wysokości ul. Przejazd, km. 25,3 linii 447 (dz. nr ew. nr 1 obręb 6-05 Milanówek) w Milanówku.



Wykonawca:

BUDMEX” S.C.

ul. Leśna 52

08-110 Siedlce

inż. Lech Stosio -Upr. Zaw nr 1113MGPiB.

Certyfikat REV-PL/PFVA/2013/176.



(podpis)

Data wykonania 12.05.2017r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

Wyciąg z operatu		
1.	Przedmiot i zakres wyceny	1
2.	Cel wyceny	1
3.	Podstawy formalne i prawne wyceny	1
4.	Opis i określenie stanu nieruchomości	2
5.	Analiza i charakterystyka rynku	4
6.	Metodyka oszacowania wartości nieruchomości	4
7.	Określenie wartości odtworzeniowej i rynkowej obiektu	7
8.	Komentarz	8
9.	Klauzule i ograniczenia	8
Wykaz załączników		
- Dokumentacja fotograficzna – 12fot. - Wydruk KW nr WA1G/00063003/8 strony internetowej ekw.ms.gov.pl. - Mapka z SIP miasta Milanówek - Fragment mapki samochodowej – Milanówek		

Wyciąg z operatu szacunkowego

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest kładka dla pieszych nad liniami kolejowymi, zlokalizowana na działce ewidencyjnej nr 1 w Milanówku z obrębu 06-05, Gmina Miejska Milanówek. Kładka znajduje się nad liniami kolejowymi nr-1 i nr 447 (km 25,3 linii 447) na wysokości ulic Przejazd i Krakowskiej w Milanówku. Wycena zgodnie z umową z Zamawiającym nie obejmuje pozostałych części składowych nieruchomości, w tym gruntu.								
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie szacunkowej wartości rynkowej przedmiotu wyceny, stanowiącego środek trwały dla potrzeb nieodpłatnego przekazania Gminie Milanówek.								
Metoda ustalania wartości	<i>Podejście kosztowe, metoda odtworzeniowa, technika wskaźnikowa do wyceny obiektów budowlanych stanowiących środki trwałe użytkownika wieczystego gruntu.</i>								
Daty	<table><tr><td>➤ Data sporządzenia wyceny</td><td>12.05.2017r.</td></tr><tr><td>➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</td><td>12.05.2017r.</td></tr><tr><td>➤ Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny</td><td>25.04.2017r.</td></tr><tr><td>➤ Data dokonania oględzin</td><td>25.04.2017r.</td></tr></table>	➤ Data sporządzenia wyceny	12.05.2017r.	➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	12.05.2017r.	➤ Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	25.04.2017r.	➤ Data dokonania oględzin	25.04.2017r.
➤ Data sporządzenia wyceny	12.05.2017r.								
➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	12.05.2017r.								
➤ Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	25.04.2017r.								
➤ Data dokonania oględzin	25.04.2017r.								
Wartość oszacowana	Szacunkowa wartość rynkowa obiektu (kładki nad torami) wynosi: $W_{RN} = 28.000 \text{ zł}$ Sł.: dwadzieścia osiem tysięcy złotych								



(podpis)

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest **kładka dla pieszych nad liniami kolejowymi, zlokalizowana na działce ewidencyjnej nr 1 w Milanówku z obrębu 06-05, Gmina Miejska Milanówek**. Kładka znajduje się nad liniami kolejowymi nr-1 i nr 447 (km 25,3 linii 447) na wysokości ulic Przejazd i Krakowskiej w Milanówku.

Wycena zgodnie z umową z Zamawiającym nie obejmuje pozostałych części składowych nieruchomości, w tym gruntu.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie szacunkowej wartości rynkowej przedmiotu wyceny, stanowiącego środek trwały dla potrzeb nieodpłatnego przekazania Gminie Milanówek.

3. Podstawy formalne i prawne wyceny

3.1. Podstawa formalna

Umowa nr KNWa4.2371.7.2017/3 zawarta pomiędzy Zamawiającym - PKP S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Al. Jerozolimskie 142A, reprezentowaną przez PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie z siedzibą w Warszawie, ul. Armatnia14, 01- 246 Warszawa, a Wykonawcą firmą „BUDMEX” S.C. L i G. Stosio z siedzibą w Siedlcach przy ul. Leśnej 52, reprezentowaną przez inż. Lecha Stosio, rzeczoznawcę majątkowego posiadającego upr. zaw. do szacowania nieruchomości Nr 1113 MGPiB.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami Dz. U. z 1997, Nr 115. poz. 741, (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz.2147 z dnia 14.12.2016r.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109, tekst ujednolicony Dz. U. z 2011r., nr 165, poz. 985 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 109/2004 poz. 1156 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny Dz.U.1964 nr 16 poz.93 (tekst jednolity Dz. U. z 2016, poz. 380).

3.3. Podstawy metodologiczne

- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym”, M. Prystupa, PFSRZM 2014r.
- „Gospodarka nieruchomościami”, S. Żróbek, R. Żróbek, J. Kuryj, Wydawnictwo Gall, 2012r.
- „Ile jest warta nieruchomość”, M. Prystupa, E. Mączyńska, K. Rygiel, POLTEXT 2009r.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, w tym:
NOTY INTERPRETACYJNE (NI)
NI — Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

- Poradnik - zużycie nieruchomości zabudowanych W. Baranowski, M. Cyran, wyd. IDM. Warszawa.
- Cennik:
 - „SEKOCENBUD” – Zeszyt nr 51/2016 (1673) część II (obiekty inżynieryjne) poziom cen III kw. 2016r.

3.4. Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny i rynku nieruchomości

- KW nr WA1G/00063003/8, w której uregulowana jest działka z przedmiotową kładką.
- Informacje uzyskane od użytkownika wieczystego działki, tj. PKP S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Armatniej 14.
- System Informacji przestrzennej dla miasta Milanówek.
- Wizja lokalna na nieruchomości połączona z:
 - ✖ oględzinami i opisem ogólnym stanu działki nieruchomości tj. stanu zagospodarowania terenu, stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, stopnia zainwestowania,
 - ✖ pomiarami z natury konstrukcji kładki, opisem rozwiązań materiałowych, oceną jej stanu technicznego,
 - ✖ oceną położenia i dostępności komunikacyjnej, ekspozycji, skomunikowania z centralnymi częściami miasta części działki z kładką,
 - ✖ określeniem rodzaju i stanu sąsiedztwa nieruchomości oraz jego możliwego wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości jak również wzajemnych oddziaływań,
 - ✖ wykonaniem dokumentacji fotograficznej kładki oraz otoczenia bezpośredniego.
- Analiza kosztów stawek robocizny, pracy sprzętu i materiałów oraz narzutów i pochodnych jak stopa zysku, wielkość kosztów pośrednich, kosztów zaopatrzenia oraz obniżek przeciętnych z tytułu przetargów na rynku lokalnym w okresie ostatnich 2-ch lat sprzed daty wyceny określonej w niniejszym operacie.

3.5. Daty istotne dla określenia wartości przedmiotu wyceny

- | | |
|--|---------------------|
| ➤ Data sporządzenia wyceny | 12.05.2017. |
| ➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 12.05.2017. |
| ➤ Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 25.04.2017r. |
| ➤ Data dokonania oględzin | 25.04.2017r. |

4. Opis i określenie stanu nieruchomości

4.1. Stan prawny nieruchomości

Działka, na której znajduje się kładka jako przedmiot wyceny uregulowana jest w KW nr WA1G/00063003/8.

Wg ww. kw. działka nr 1 usytuowana jest w obrębie ewidencyjnym numer **0026-06-05**, położona w woj. mazowieckim, pow. grodziskim, miejscowości Milanówek, ul. Warszawska. **Właścicielem** nieruchomości jest Skarb Państwa, **Użytkownikiem wieczystym** Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Regon 0012680100000.

Stan prawny ustalono na podstawie wglądu z przeglądarki ministerstw sprawiedliwości do księgi wieczystej jw. (wydruk kw. w załączeniu).

4.2. Opis nieruchomości –położenie i stan rzeczy na gruncie w dacie wyceny

4.2.1. Położenie nieruchomości i stan zainwestowania

Przedmiotowa kładka usytuowana jest w mieście Milanówek w jego strefie peryferyjnej na pograniczu z gminą Brwinów. Kładka dla pieszych przebiega nad torami PKP (tory biegnące z Łodzi do Warszawy) i łączy ulice znajdujące się po przeciwnych stronach torowisk tj. ul. Warszawską oraz ul. Krakowską (ul. Krakowska dalej przechodzi w Czubińską). Strefa miasta z zabudową przede wszystkim mieszkalną jednorodziną (stary Milanówka z willami otoczonymi zielenią parkową a także zabudową z różnych okresów) oraz szkołą (Zespół Szkół Nr 2 im. gen. Józefa Bema). Dworzec PKP i centrum miasteczka oddalone są około 800 – 1000m kierunku południowo – wschodnim.

4.2.3. Opis stanu technicznego kładki

Kładka o konstrukcji stalowej, szczegółowe zwymiarowanie podano na podstawie pomiarów „z natury” dokonanych podczas oględzin

- Kładka, przęsło nad torami (szt.1)	- 2,50m x 19,86m = 49,65m ²
- Schody górne z kładki (szt. 2)	- 2,48m x 4,70m x 2 = 23,31m ²
- Schody środkowe (szt. 2)	- 2,48m x 4,70m x 2 = 23,31m ²
- Schody przyziemia (dolne) (szt. 2)	- 2,48m x 3,75m x 2 = 18,60m ²
- Podest górny (szt. 2)	- 2,48m x 2,48m x 2 = 12,30m ²
- Podest dolny (szt. 2)	- 5,40m x 2,50m x 2 = 27,00m ²
	Razem: 154,17m ²

Konstrukcja nośna:

Składa się ze słupów nośnych wykonanych z dwuteownika o różnych przekrojach, zakotwionych w stopach fundamentowych, biegi przyziemia oparte na fundamentach oporowych. Słupy o różnej wysokości, tj:

- pod dolnym podestem schodów słupy z dwuteownika NP400, o wysokości h = 1,04m, szt. 4 na słupach oparte belki z dwuteownika NP400, belki wspierające biegi i pod spocznikiem z dwuteownika NP300, stężenia z dwuteownika NP200. Tory na biegach z ceownika NP140.
- słupy pod górnym podestem z dwuteownika NP450, szt. 2, o wysokości h = 3,43m, na słupach oparte belki z dwuteownika NP450, belki niosące biegi i pod spocznikiem z dwuteownika NP300, stężenia z dwuteownika NP300.

Takie rozwiązania konstrukcyjne dotyczą także wejścia z drugiej strony kładki.

- słupy pod kładką nad torami z dwuteownika NP450, wysokości średnio h = 6,30m, szt. 4, na słupach oparte belki poprzeczne i podłużne z dwuteownika NP450, stężenia z ceownika NP200 i blach płaskich, grubych.

Stopnie wykonane jako ramy z płaskowników 120x10mm wypełnione asfaltobetonem.

Barierki wykonane z płaskowników 80 x 10mm, wypełnienie z płaskowników 50 x 8mm.

Barierki wysokości 1m na podestach i 0,90m na biegach.

Osłony na kładce szt. 16 o wymiarach szer. 2m i wys. 2,10m, do wys. 1,20m wypełnione blachą, powyżej kratą z prętów stalowych krępowanych.

Barierki środkowe wykonane z rur stalowych czarnych fi 50mm, pomalowanych farbami antykorozyjnymi.

Konstrukcja kładki pomalowana farbami antykorozyjnymi.

Elementy kładki mocno skorodowane rozległe na całości, występuje zarówno rozległa korozja powierzchniowa jak i punktów, wżerowa. Zaleca się przed dalszym użytkowaniem przeprowadzić ekspertyzę konstrukcyjną kładki z wnioskami i zaleceniami co do zakresu

remontu. Dla potrzeb wyceny przeprowadzono oględziny makroskopowo, bezinwazyjnie. Wiązań śródkrystalicznych i stanu struktury materiału konstrukcji nie badano. Szacunkowe, średnioważone zużycie techniczne na podstawie oględzin zewnętrznych wynosi ok. 60%, kładka wymaga kapitalnego remontu, stan techniczny mierny.

4.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Stan zainwestowania na gruncie - działka zabudowana kładką stanowiącą przedmiot wyceny, torami szlakowymi i infrastrukturą techniczną towarzyszącą.

Są to tereny kolejowe, szlakowe, intensywnie użytkowane przez składy pociągów osobowych i towarowych.

5. Analiza i charakterystyka rynku

Rynek w obrocie samodzielnie infrastrukturą techniczną (bez gruntu) w tym segmencie nie istnieje. Rynek robót budowlanych dobrze rozwinięty w segmencie realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz przemysłowej i infrastruktury technicznej towarzyszącej jak sieci, utwardzenia, drogi parkingi. Rynek budowlany kładek o konstrukcji stalowej nad torami nie istnieje, takie kładki nie są obecnie realizowane.

Rynek lokalny jest miarodajny co do panujących stawek robocizny, pracy sprzętu i materiałów oraz narzutów i pochodnych jak stopa zysku, wielkość kosztów pośrednich, kosztów zaopatrzenia oraz obniżek przeciętnych z tytułu przetargów na rynku lokalnym w okresie ostatnich 2-ech lat sprzed daty wyceny. Uwzględniono przy doborze wskaźnika regionalnego zalecanego do stosowania w cenniku, w oparciu o który określono wartość odtworzeniową kładki na bazie obiektu wykazującego cechy podobieństwa (kładki dla pieszych).

6. Metodyka oszacowania wartości nieruchomości

6.1. Rodzaj określanej wartości

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. z 1997, Nr 115. poz. 741, (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 2147 z dnia 14.12.2016r.) wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku lokalnym, za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu, przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Należy podkreślić różnicę pomiędzy pojęciem wartości rynkowej i ceny rynkowej. Wartość rynkowa jest ustalana na podstawie analizy cen transakcyjnych podobnych nieruchomości i odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę rynkową, przy założeniu przebiegu transakcji w określonych, podanych powyżej warunkach. Cena uzyskana w wyniku transakcji może się różnić od określonej przez rzeczoznawcę wartości rynkowej, ponieważ w grę mogą wchodzić szczególne okoliczności danej transakcji (motywacje stron, sposób prowadzenia negocjacji, czas i sposób wyeksponowania obiektu na rynku, preferencje uczestników rynku czy chwilowe emocje oraz moda).

6.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Art.154 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 Dz. U. z 1997, Nr 115. poz. 741, (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz.2147 z dnia 14.12.2016r.) określa, że „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

- Ilekroć w ustawie jest mowa o „stanie nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona” (art. 4 pkt. 17 u o g n).

- Ilekroć w ustawie jest mowa o „nieruchomości podobnej” - należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (art. 4 pkt. 16 u o g n).

Art.152. ust 3 u. o g.n. definiuje podejścia i rodzaj wartości nieruchomości uzyskiwanej poszczególnymi podejściami, tj.: **„Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym”**

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109, tekst ujednolicony Dz. U. z 2011r., nr 165, poz. 985 z późn. zm.)

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

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

§ 21.1. Przy określeniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust.3 ustawy o g. n., przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

§ 21.2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy o g. n., przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

Uwzględniając powyższe do określenia szacunkowej wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano:

➤ ***Podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową do wyceny obiektów budowlanych stanowiących środki trwałe użytkownika wieczystego gruntu.***

Podejście kosztowe polega na określeniu rynkowych kosztów odtworzenia obiektu takiego samego lub podobnego w aktualnym stanie technicznym (przy uwzględnieniu jego zużycia technicznego). W przedmiocie wyceny mamy przypadek szczególny pozwalający na zastosowanie podejścia kosztowego do wyceny naniesień na gruncie dla aktualnego sposobu użytkowania. Poszczególne obiekty budowlane oraz infrastruktury technicznej nie były przedmiotem swobodnego obrotu wolnorynkowego i brak jest do porównań podobnych

obiektów jako samodzielnych. Wartości odtworzeniowe poszczególnych obiektów określono na bazie cenników przyjmując przeciętne, rynkowe koszty realizacji obiektów podobnych (tego samego rodzaju) z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia technicznego.

Technika wskaźnikowa polega na tym, że koszt wytworzenia części składowych nieruchomości określa się na podstawie liczby jednostek charakterystycznych dla wycenianego obiektu, np. m³ kubatury, m² powierzchni obiektów oraz cen wskaźnikowych dla podobnego obiektu (cena przyjętej jednostki porównawczej).

Wartość odtworzeniową obiektów budowlanych określono przy zastosowaniu nastp. wzoru

$$W = (l_{jo} * Wskj) * (1 + W_{KD} / 100) * (1 - S_z / 100)$$

gdzie:

W - wartość budynku lub budowli

l_{jo} – liczba jednostek obmiarowych

Wskj – wskaźnik kosztów jednostkowych w zł/jedn. wg. cennika dla obiektu tożsamego lub podobnego

W_{KD} - koszty dokumentacji i nadzoru

S_z - ustalony stopień zużycia technicznego

Stopień zużycia jest miarą i wyrazem utraty wartości budynku lub budowli wynikającej z jego stanu fizycznego, funkcjonalnego oraz czynników środowiskowych.

Zużycie techniczne określono metodą proporcjonalności (liniową) korzystając ze wzoru

$$Szt = (t/T) * 100$$

Szt - stopień zużycia technicznego

t - wiek budynku, obiektu w latach

T - przewidywany okres trwałości obiektu w latach

Wynika ono z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Zużycie techniczne określa się procentowo.

W budynku wyróżnia się trzy główne grupy elementów, a mianowicie:

- konstrukcyjne,
- wykończeniowe,
- wyposażeniowe, a zatem stan techniczny budynku uzależniony jest od trwałości tych elementów.

Na zużycie obiektów budowlanych mają głównie wpływ:

- rodzaj obiektu i typ konstrukcji,
- rodzaj i jakość użytych materiałów,
- zdarzenia losowe,

a w tym

- czynniki środowiskowe,
- zawodność ludzka.

W podejściu kosztowym zastosowano się do Art.150, ust. 3 i Art153, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

7. Określenie wartości odtworzeniowej i rynkowej obiektu

Obliczenia powierzchni kładki łącznie ze schodami

Powierzchnia poniżej obliczona została na podstawie pomiarów „z natury” podczas wizji i przeprowadzonych oględzin stanu elementów kładki.

- Kładka, przęsło nad torami (szt.1)	- 2,50m x 19,86m = 49,65m ²
- Schody górne z kładki (szt. 2)	- 2,48m x 4,70m x 2 = 23,31m ²
- Schody środkowe (szt. 2)	- 2,48m x 4,70m x 2 = 23,31m ²
- Schody przyziemia (dolne) (szt. 2)	- 2,48m x 3,75m x 2 = 18,60m ²
- Podest górny (szt. 2)	- 2,48m x 2,48m x 2 = 12,30m ²
- Podest dolny (szt. 2)	- 5,40m x 2,50m x 2 = 27,00m ²
	Razem: 154,17m²

Podstawa wyceny – cennik „SEKOCENBUD” – Zeszyt nr 51/2016 (1673) część II (obiekty inżynierskie) poziom cen III kw. 2016r. Stabilizacja cen na rynku budowlanym w robotach budowlano-instalacyjnych w IV kw. 2016r. i I kw. 2017r. uzasadnia przyjęcie wskaźnika bez korekty. Zmiany w produkcji budowlano-montażowej były kosmetyczne i mieściły się w granicach przedziałów negocjacyjnych w robotach budowlano-instalacyjnych.

Obiekt Nr 5440

- Wskaźnik kosztów jednostkowych wynosi $W_{skj} = 2.679,89 \text{ zł/m}^2 - (2679,89\text{zł/m}^2 \times 17,70\%) = 2.205,55 \text{ zł/m}^2 \times 1,01 = 2.227,61\text{zł/m}^2$

Pomniejszono wskaźnik o elementy, które nie występują w przypadku przedmiotowej kładki, a które występują w kalkulacji cennikowej. Doliczono 1% z tytułu wyposażenia kładki w obowiązkowe uziemienia z racji przebiegu pod kładką linii elektrycznych oraz obecność dodatkowych osłon na kładce, zapobiegających możliwości kontaktu z przewodami linii elektrycznych.

- Szacunkowe, średnioważone zużycie techniczne obiektu wynosi 60%
- Koszty dokumentacji technicznej i obsługi geodezyjnej 3%
- Wskaźnik regionalny do cen w cenniku 1,002

Szacunkowa wartość odtworzeniowa obiektu w aktualnym stanie technicznym wynosi:

$$W_{odtw.} = 154,17\text{m}^2 \times 2.227,61\text{zł/m}^2 \times 1,03 \times (1,00 - 0,60) \times 1,002 = 141.776\text{zł}$$

Słownie: sto czterdzieści jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt sześć

Szacunkowa wartość rynkowa obiektu wynosi:

$$W_{RN} = 141.776\text{zł} \times 20\% = 28.355\text{zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu - 28.000 zł

Słownie: dwadzieścia osiem tysięcy złotych

8. Komentarz

Wartość rynkowa kompletnej kładki uwzględnia jej aktualny stan techniczny mierzony zużyciem technicznym z uwzględnieniem środowiska, w którym się znajduje i zużycie ekonomiczne (stopień nowoczesności rozwiązań funkcjonalnych i materiałowych). Kładka pracuje w środowisku powodującym jej przyspieszone zużycie techniczne z uwagi na intensywność drgań spowodowanych ruchem pociągów. Tak określona wartość rynkowa stanowi tzw. „protezę wartości rynkowej”. Samodzielnie (bez gruntu) tego typu budowle w obrocie wolnorynkowym nie występują. Takie obiekty nie występowały również na gruntach PKP, które były przedmiotem obrotu wolnorynkowego.

Konieczność określenia wartości rynkowej wynika z przepisów o rachunkowości, środki trwałe wprowadzane są na ewidencję księgową wg. ich wartości rynkowej.

Przedmiot wyceny (kładka) w aktualnym stanie nie ma możliwości do alternatywnego wykorzystania, na inne cele, niż jako infrastruktura techniczna, kolejowa służąca do przemieszczania się osób fizycznych. Znajduje się w strefie ochronnej torów szlakowych, głębokość tej strefy wynosi 20m od główki skrajnej szyny tych torów.

Kładka nie jest dostosowana do obecnych standardów, nie posiada pochylni ani windy dla niepełnosprawnych. Tzw. tory rynnowe na biegach schodowych do przesuwania wózków minimalnie polepszają użyteczność takiej kładki dla osób z wózkami dziecięcymi (jest zbyt duży kąt najazdu).

Szacunkowa wartość rynkowa kładki określona została na bazie wieloletnich doświadczeń i obserwacji relacji wartości rynkowej do wartości odtworzeniowej infrastruktury technicznej zbywanej łącznie z budynkami kubaturowymi i gruntem. Jest to przypadek szczególny, jednostkowy, stanowi propozycję do negocjacji dla stron.

9. Klauzule i ograniczenia

1. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej.
2. Stan techniczny kładki został określony tylko do celów wyceny i nie jest jej ekspertyzą techniczną.
3. Operat nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu niż określony w celu szacowania. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony (art. 156, ust. 2 u.g.n.)
4. Operat niniejszy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
5. Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera opłat, podatków jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, w tym podatku VAT.
6. Operat z uwagi na przedmiot, cel oraz zakres wyceny jest dokumentem uproszczonym ale odnoszący się do elementów, które powinien zawierać, wymaganych prawem
7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia (art. 156, ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami), chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. u.o g.n.



Milanówek-kładka dla pieszych na nad torami linii kolejowej nr 1 i nr 447, na wysokości ul. Przejazd, km. 25,3 linii 447



Fot. 1 i 2. Widok stanu kładki od strony ul. Przejazd



Fot. 3 i 4 Widok stanu kładki nad torami i schodów od strony ul. Przejazd



Fot. 5 i 6. Widok stanu kładki schodów od strony ul. Przejazd





Fot. 7 i 8 . Widok stanu kładki nad torami i schodów od str. ul. Krakowskiej



Fot. 9 i 10. Widok stanu schodów od str. ul. Krakowskiej



Fot. 11 i 12. Widok stanu konstrukcji nośnej kładki i schodów od str. ul. Krakowskiej





Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

Numer księgi wieczyste	WA1G/00063003/8
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GRODZISK MAZOWIECKI
Data zapisania księgi wieczyste	2008-05-23
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	MAZOWIECKIE, GRODZISKI, MILANÓWEK, WARSZAWSKA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	POLSKIE KOLEJE PAŃSTWOWE SPÓŁKA AKCYJNA SKARB PAŃSTWA

Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPŁNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW
DOTYCZĄCYCH SPRAWOŚCI](#)

[WROĆ DO MENU GŁÓWNEGO](#)

[WROĆ DO KRYTERIÓW](#)



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1, 2
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1, 2
Numer działki	1		
Identyfikator działki	140501_1.0026.1		
Obręb ewidencyjny (numer)	0026-06-05		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	1 MAZOWIECKIE, GRODZISKI, MILANÓWEK		
Ulica	WARSZAWSKA		
Sposób korzystania	TK - TERENY KOLEJOWE		
Obszar całej nieruchomości	16543,0000 M2	Nr podstawy wpisu	1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS I WYRYS NR WG.7430.2M-103/2007 , 2007-07-17, STAROSTA GRODZISKI, GRODZISK MAZOWIECKI; 7-8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1G/00009976/07/001, 2007-11-21 11:48:24, 2008-05-23-12.27.12.345881, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYKAZ BUDOWLI I URZĄDZEŃ PKP S.A. , 1998-12-04, WOJEWODA MAZOWIECKI, WARSZAWA; 6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1G/00009976/07/001, 2007-11-21 11:48:24, 2008-05-23-12.27.12.345881, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania	2098-12-05	Nr podstawy wpisu 3, 4, 5
-------------------	------------	------------------------------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	DECYZJA STWIERDZAJĄCA NABYCIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY, BĘDĄCYCH W DNIU 5 GRUDNIA 1990 ROKU W ZARZĄDZIE PAŃSTWOWYCH OSÓB PRAWNYCH INNYCH NIŻ SKARB PAŃSTWA ORAZ WŁASNOŚCI BUDYNKÓW, INNYCH URZĄDZEŃ I LOKALI NA TYCH, 573/98, 1998-12-04, URZĄD WOJEWÓDZKI, WARSZAWA; 3-5 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1G/00009976/07/001, 2007-11-21 11:48:24, 2008-05-23-12.27.12.345881, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	DEKRET O PRZEJŚCIU KOLEI ZBUDOWANYCH PRZEZ BYŁE WŁADZE OKUPACYJNE POD ZARZĄD MINISTERSTWA KOMUNIKACJI (DZIENNIK PRAW NR 14 Z 1919R., POZ. 155), 1919-02-07, NACZELNIK PAŃSTWA; 3-5 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1G/00009976/07/001, 2007-11-21 11:48:24, 2008-05-23-12.27.12.345881, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	USTAWA W SPRAWIE PRZEJŚCIA KOLEI ZBUDOWANYCH PRZEZ WŁADZE OKUPACYJNE POD ZARZĄD MINISTERSTWA KOLEI ŻELAZNYCH (DZIENNIK USTAW Z 1921R., NR 3 POZ. 5), 1920-12-14 (wskazanie podstawy, data wydania) DZ. KW./WA1G/00009976/07/001, 2007-11-21 11:48:24, 2008-05-23-12.27.12.345881, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu 3, 4, 5, 6
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)		SKARB PAŃSTWA, WARSZAWA			
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			

Użytkownicy wieczystości

Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	Nr podstawy wpisu 3, 4, 5, 6
-------	--	---------------------------------

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu 3, 4, 5, 6
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)		POLSKIE KOLEJE PAŃSTWOWE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00012680100000			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu 3	DECYZJA STWIERDZAJĄCA NABYCIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY, BĘDĄCYCH W DNIU 5 GRUDNIA 1990 ROKU W ZARZĄDZIE PAŃSTWOWYCH OSÓB PRAWNYCH INNYCH NIŻ SKARB PAŃSTWA ORAZ WŁASNOŚCI BUDYNKÓW, INNYCH URZĄDZEŃ I LOKALI NA TYCH, 573/98, 1998-12-04, URZĄD WOJEWÓDZKI, WARSZAWA; 3-5 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1G/00009976/07/001, 2007-11-21 11:48:24, 2008-05-23-12.27.12.345881, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	DEKRET O PRZEJŚCIU KOLEI ZBUDOWANYCH PRZEZ BYŁE WŁADZE OKUPACYJNE POD ZARZĄD MINISTERSTWA KOMUNIKACJI (DZIENNIK PRAW NR 14 Z 1919R., POZ. 155), 1919-02-07, NACZELNIK PAŃSTWA; 3-5 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1G/00009976/07/001, 2007-11-21 11:48:24, 2008-05-23-12.27.12.345881, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	USTAWA W SPRAWIE PRZEJŚCIA KOLEI ZBUDOWANYCH PRZEZ WŁADZE OKUPACYJNE POD ZARZĄD MINISTERSTWA KOLEI ŻELAZNYCH (DZIENNIK USTAW Z 1921R., NR 3 POZ. 5), 1920-12-14 (wskazanie podstawy, data wydania) DZ. KW./WA1G/00009976/07/001, 2007-11-21 11:48:24, 2008-05-23-12.27.12.345881, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	ODPIS PEŁNY Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW, 0000019193, 2008-04-21, ODDZIAŁ CENTRALNEJ INFORMACJI KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 16-27 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1G/00009976/07/001, 2007-11-21 11:48:24, 2008-05-23-12.27.12.345881, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Fragment mapki samochodowej – Milanówek

