



KANCELARIA MAJĄTKOWA

Joanna Pikula

OPERAT SZACUNKOWY

**DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ - WR - NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W STRASZYNIE, GMINIE PRUSZCZ GDAŃSKI,
PRZY UL. STAROGARDZKIEJ NR 24, DZIAŁKA NR 189/11 (KW GD1G/00041819/6)**



Autor opracowania:



Gdynia, dn. 31 maja 2014 r.
egz. na 1 dla sektora bankowego

SPIS TREŚCI

1.	OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....	3
2.	ZAKRES WYCENY.....	3
3.	CEL WYCENY.....	3
4.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
4.1.	Podstawy formalne.....	3
4.2.	Podstawy materialno – prawne.....	3
4.3.	Podstawy merytoryczne.....	6
5.	DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	7
6.	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	7
6.1.	Stan prawny.....	7
6.2.	Stan otoczenia.....	9
6.3.	Stan techniczno – użytkowy.....	11
6.3.1.	Dojazd do nieruchomości.....	15
6.4.	Dokumentacja fotograficzna.....	15
7.	PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	31
8.	SPOSÓB WYCENY.....	32
8.1.	Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	32
8.1.1.	Wartość rynkowa.....	32
8.1.2.	Wartość nierynkowa dla wymuszone sprzedaży WW.....	34
8.1.3.	Wartość odtworzeniowa.....	34
8.2.	Wybór podejścia metody wyceny.....	35
8.2.1.	Podejście porównawcze.....	35
8.2.2.	Podejście kosztowe.....	37
9.	ANALIZA I CHARAKTERYSTKA RYNKU.....	38
9.1.	Obszar rynku.....	38
9.2.	Okres badania rynku.....	38
9.3.	Rodzaj rynku.....	38
9.4.	Analiza nieruchomości gruntowych zabudowanych.....	39
9.5.	Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych.....	41
9.6.	Analiza rynku ofertowego.....	43
10.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.....	44
10.1.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości – WR wg stanu na dzień wizji lokalnej.....	44
10.2.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z wyłączeniem zabudowań - WRg 45	
1.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERYNKOWEJ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY PRZEDMIOTU WYCENY.....	46
1.1.	Określenie wartości nierynkowej dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości – WW.....	46
1.1.1.	Określenie wskaźnika oszacowania.....	46
1.1.2.	Oszacowanie wartości nierynkowej dla wymuszonej sprzedaży - WW.....	47
2.	OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTOWRZENIOWEJ NIERUCHOMOŚCI - WO.....	47
3.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	48
4.	KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	48
5.	ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU SZACUNKOWEGO.....	50



1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	
Położenie	Straszyn, gmina Pruszcz Gdański, ulica Starogardzka nr 24, działka nr 189/11
Oznaczenie nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem warsztatowym z częścią biurowo – usługową oraz magazynową
Nr działki	189/11
Powierzchnia działki	19 700 m ²
Tytuł prawny do nieruchomości	prawo własności
Powierzchnia użytkowa	3 272,90 m ²
Nr księgi wieczystej	GD1G/00041819/6 Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych

2. ZAKRES WYCENY

Określenie wartości rynkowej (WR) wg stanu na dzień wizji lokalnej, wartości nierynkowej dla wymuszonej sprzedaży (WW) oraz wartości odtworzeniowej (WO) prawa własności nieruchomości gruntowej według stanu na dzień wizji lokalnej, nieruchomości gruntowej tj. działki zabudowanej nr 189/11.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (WR) wg stanu na dzień wizji lokalnej, jako podstawy do zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy, wartości nierynkowej dla wymuszonej sprzedaży (WW) oraz wartości odtworzeniowej (WO) prawa własności nieruchomości gruntowej według stanu na dzień wizji lokalnej.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. Podstawy formalne

- Zleceniodawca: Eurotruck Sp. z o.o.
83-010 Straszyn, ul. Starogardzka nr 24
- Zleceniobiorca: Estyma Kancelaria Majątkowa Joanna Pikuła
81-173 Gdynia, ul. Gen. Marii Wittekówny 10B/2
- Wykonawca: Rzeczoznawca Majątkowy Joanna Pikuła, uprawnienia nr 5311.

4.2. Podstawy materialno – prawne

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109, z późniejszymi zmianami),



- Ustawa z dnia 23.04.1964 r., "Kodeks cywilny" (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dz. u. z 2001r., nr 124, poz. 1361, z późniejszymi zmianami.),
- Ustawa z dnia 29.08.1997 r.- Prawo Bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz 665, z późniejszymi zmianami),
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny 3 „Wycena dla zabezpieczeń wierzytelności”

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje, co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwi rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych. W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i Polskich Krajowych Zasad Wyceny.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Podstawy metodologiczne:

- „Wycena nieruchomości, Operat szacunkowy, Rzeczoznawstwo Majątkowe” Dorota Wikowska – Kołakowska, Wydawnictwo LexisNexis, 2010 r.
- „Szacowanie nieruchomości” pod redakcją Jerzego Dydenki, Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska, ABC, 2006 r.
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2007 r.
- „Ile jest warta nieruchomość”, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Wydawnictwo Poltext 2008 r.
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo PWN 2009 r.
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Mieczysław Prystupa, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 2003 r.



- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.*

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)

Standardy zawodowe ustalają organizację zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Noty interpretacyjne to dobre praktyki wykonywania zawodu i nie wymagają uzgodnienia z ministrem. Dotychczasowe standardy zawodowe stanowią tymczasowe noty interpretacyjne i wykorzystywane dobrowolnie.

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podjęła dnia 7 kwietnia 2009 roku uchwałę nr 13/09 mającą na celu wyjaśnienie statusu standardów w okresie pomiędzy datą ich opracowania i przyjęcia przez PK PFSRM a datą uzgodnienia. Uchwała wskazuje, że do czasu uzgodnienia wszystkie standardy i noty uchwalone przez Radę Krajową PFSRM obowiązują członków stowarzyszeń tworzących PFSRM od 1 czerwca 2009 roku.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

- *Krajowe Standardy Wyceny - podstawowe (KSWP)*
 - *KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”*
 - *KSWP 2 „Wartości inne niż wartość rynkowa”*
 - *KSWP 3 „Operat Szacunkowy”*
 - *Krajowe Standardy Wyceny - szczegółowe (KSWP)*
 - *KSWP 1 „Standardy wyceny dla celów publicznych”*
 - *KSWP 1.1 „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”*
 - *KSWP 2 „Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”*
 - *KSWP 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”*
- Minister Infrastruktury uzgodnił dnia 04.01.2010 r. standard bankowy przedłożony przez PFSRM. Informacja o uzgodnieniu ukazała się 8.01.2010 r. w Dz. Urzędowym MI "od tego dnia istnieje obowiązek jego stosowania przez wszystkich rzeczoznawców majątkowych".*

Noty Interpretacyjne

- *Nota interpretacyjna nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”*
- *Nota interpretacyjna nr 2 (NI 2) „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”*



- Nota interpretacyjna nr 3 (NI 3) „Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości” (nota w przygotowaniu)
- Nota interpretacyjna nr 4 (NI 4) „Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości”
- Nota interpretacyjna nr 5 (NI 5) " Wycena przedsiębiorstw"

Tymczasowe Noty Interpretacyjne

W skład tymczasowych not wchodzi Standardy Zawodowe – z wydania ósmego poszerzonego PFSRM z 2004 r., tj.:

- *III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,*
- *III.4 Zasady ustalania zużycia,*
- *IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości,*
- *IV.4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny.*
- *V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych,*
- *V.4 Wycena nieruchomości rolnych,*
- *V.6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych,*
- *V.7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin,*
- *V.8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej,*
- *VI.1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.*

4.3. Podstawy merytoryczne

- *Księga Wieczysta nr GD1G/00041819/6, Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych*
- *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Pruszcz Gdański*
- *Wypis i wyrys z rejestru gruntów*
- *Rzuty kondygnacji budynku*
- *Decyzja PNB 7114-805/09/AP z dnia 18.09.2009r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie*
- *Wywiad terenowy i oględziny przeprowadzone w dniu 16.05.2014 r.*
- *Dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych*
- *Dane ofertowe nieruchomości gruntowych zabudowanych z biur pośrednictwa oraz stron internetowych*
- *Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji*
- *Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego*
- *Informacje i dane własne autora opracowania*



5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- | | |
|--|---------------|
| ▪ Data sporządzenia operatu szacunkowego | 31.05.2014 r. |
| ▪ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 31.05.2014 r. |
| ▪ Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 30.05.2014 r. |
| ▪ Data dokonania oględzin | 16.05.2014 r. |

6. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. Stan prawny

Księga wieczysta

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW GD1G/00041819/6. Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej, właścicielem nieruchomości jest „EUROTRUCK” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Straszynie.

Zgodnie z przeprowadzonym badaniem treści księgi wieczystej nr GD1G/00041819/6 w dniu 30-05-2014 r., zawiera ona następujące wpisy (protokół z badania księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego):

Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”

Gmina Pruszcz Gdański, miejscowość Straszyn, działka nr 189/11, obręb 0016 Straszyn, ul. Starogardzka nr 24, BA – tereny przemysłowe, obszar 1,9700 ha.

Dział I-SP – „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów.

Dział II – „Własność”

„EUROTRUCK” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Straszynie.

Na podstawie umowy sprzedaży nr Rep. A 7500/98 z dnia 26.06.1998r. oraz pełnego odpisu z rejestru handlowego H/B Sygn. 3310 z dnia 16.04.1998r.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Brak wpisów.

Dział IV – „Hipoteka”

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 2 000 000 zł na rzecz Raiffeisen Bank Polska S.A. w Warszawie Oddział w Gdańsku.

Na podstawie zaświadczenia banku z dnia 14.07.2004r.

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 2 000 000 zł na rzecz Daimler Chrysler Services Leasing Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.



Na podstawie ustanowienia hipoteki kaucyjnej nr Rep. A 5204/04 z dnia 06.08.2004r. not. Piotr Langowski z siedzibą w Gdańsku.

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 200 000 zł na rzecz Daimlerchrysler Services Bank Polska Spółka Akcyjna.

Na podstawie zaświadczenia banku Daimlerchrysler Services Bank Polska Spółka Akcyjna.

Hipoteka umowna w kwocie 2 000 000 zł na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. I Oddział w Gdańsku z siedzibą w Warszawie.

Na podstawie Oświadczenia Bank Polska Kasa Opieki S.A. w Warszawie I Oddział w Gdańsku z dnia 27.06.2011r.

- **Zapisy w księdze wieczystej są zgodne z zapisami z ewidencji gruntów**
- **Informacje zawarte w księdze wieczystej nie wymagają aktualizacji**
- **Występują hipoteki.**

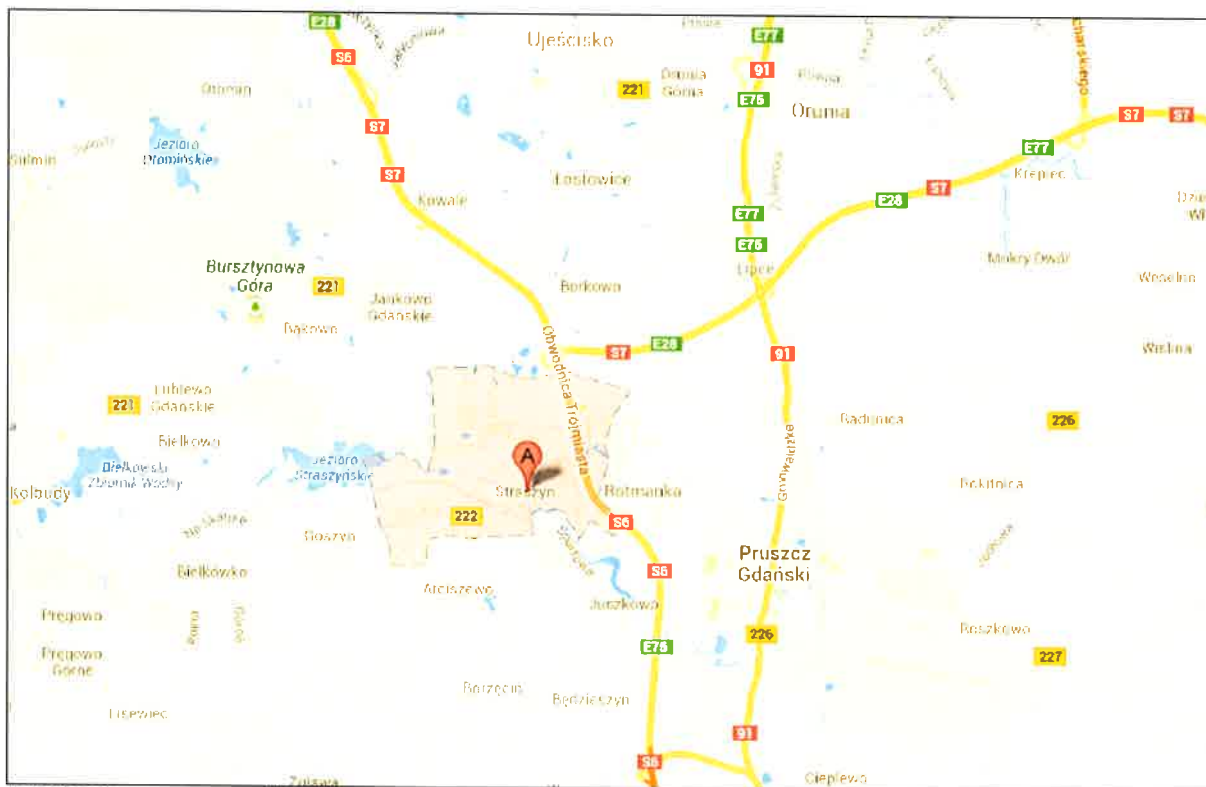
Ewidencja gruntów

Oznaczenie nieruchomości zgodnie z danymi z ewidencji gruntów, ustalono na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 15 maja 2014 roku.

Województwo	pomorskie
Powiat	gdański
Jednostka ewidencyjna	Pruszcz Gdański [220404_2]
Obręb ewidencyjny	0016 Straszyn
Nr jednostki rejestrowej	G.474
Numer działki	189/11
Rodzaj użytków	Ba
Powierzchnia [ha]	1.9700
Nr Księgi Wieczystej	GD1G/00041819/6
Właściciel	EUROTRUCK SPÓŁKA Z O.O. z siedzibą w Straszynie przy ul. Starogardzkiej nr 24
Budynek	
Nr ewidencyjny budynku	827
Adres	Ul. Starogardzka nr 24
Funkcja	Handlowo - usługowe
Kondygn. nad./pod.	1/-
Pow. zabudowy [m ²]	3117



6.2. Stan otoczenia



Lokalizacja ogólna, źródło: <https://maps.google.pl>

Gmina Pruszcz Gdański położona w północnej części Powiatu Gdańskiego, zajmuje 142,7 km², co stanowi 18% ogólnej powierzchni powiatu. Gminę zamieszkuje ok. 21 800 mieszkańców (stan na czerwiec 2012r.). Gmina Pruszcz Gdański położona jest bezpośrednio na południowy zachód od miasta Gdańska. Jej wschodnia część położona jest na Żuławach Wiślanych, natomiast część zachodnia na skraju Pojezierza Kaszubskiego.

Gmina Pruszcz Gdański graniczy z gminami:

- Kolbudy,
- Trąbki Wielkie,
- Pszczółki,
- Suchy Dąb,
- Cedry Wielkie,
- Miasto Pruszcz Gdański,
- Miasto Gdańsk.

W granicach gminy znajdują się 33 sołectwa. Największą pod względem zaludnienia miejscowością jest Straszyn, który liczy 2313 mieszkańców. Większą ilość mieszkańców posiadają jeszcze Łęgowo - 2151, Wiślinka – 939, Rusocin – 930 oraz Rokitnica – 750 i Rotmanka. Gmina Pruszcz Gdański charakteryzuje się niespotykaną w innych gminach województwa, czy być może nawet Polski, różnorodnością. Najogólniej gmina „dzieli się” na część nizinną i wyżynną, co wskazuje na istniejące zróżnicowanie w ukształtowaniu terenu. Najwyższy punkt na mapie gminy to miejscowość Żuławka, leżąca 141 m n.p.m., a najniższy miejscowość Kępiec znajdujący się 2 m

p.p.m. W części nizinnej podstawową funkcją jest rolnictwo, podczas gdy w części wyżynnej - handel, usługi, przemysł. Najistotniejszym pozostaje fakt, że części te wyraźnie różni stopień wyposażenia w podstawową infrastrukturę (na korzyść części wyżynnej), a co za tym idzie również stopień rozwoju gospodarczego, co z kolei pociąga za sobą odmienne oczekiwania mieszkańców. W gminie są miejscowości, które w niczym nie przypominają osad wiejskich. Wyposażone w system kanalizacyjny, pełnią funkcję trójmiejskich satelit (np. miejscowość Rotmanka) i są siedzibą wielu inwestorów (np. Straszyn, Łęgowo). Z drugiej strony nie brakuje miejscowości typowo rolniczych (Krępiec, Dziewięć Włók, Łęgowo) bez systemów kanalizacyjnych, do których połączenia komunikacyjne stanowią jednocześnie dojazdy do pól uprawnych.

Straszyn - Jedna z największych wsi w gminie. Jako nieliczna w powiecie gdańskim otrzymała własny herb. Wieś posiada starożytną metrykę, o czym świadczą znaleziska archeologiczne. Po opanowaniu w 1309 roku Pomorza Gdańskiego przez Zakon Krzyżacki Straszyn wszedł w skład komturii gdańskiej i okręgu sulmińskiego. Pierwsza pisana informacja na temat wsi pochodzi z 1321 roku, kiedy to mistrz pruski Friedrich von Wildenberg nadał Stanisławowi Skłodowiczowi dobra Straszyn i Świńcz. Za przysługę on i jego spadkobiercy mieli zakonowi czynić służbę wojenną na koniu i pomagać przy budowach warownych. W źródłach historycznych Straszyn występuje jako Strasschin lub Stresschin. Od pierwszej połowy XVII wieku właścicielem Straszyna był ród Iwanickich z Litwy. Na majątek straszynski składały się wówczas m.in.: młyn, karczma, kuźnica i piarnia. Po utworzeniu Wolnego Miasta Gdańska Straszyn wszedł w jego skład. W Straszynie na przełomie XIX i XX wieku oraz w okresie międzywojennym kwitło życie gospodarcze. Funkcjonowała tu restauracja oraz hotel. W 1910 roku we wsi uruchomiono elektrownię wodną ze zbiornikiem retencyjnym. Zmodernizowano ją w 1935 roku. Ze Straszynem od wieków związane są przysiółki Prędzieszyn i Kuźnice.

źródło: <http://pruszczgdanski.pl>, <http://pl.wikipedia.org>

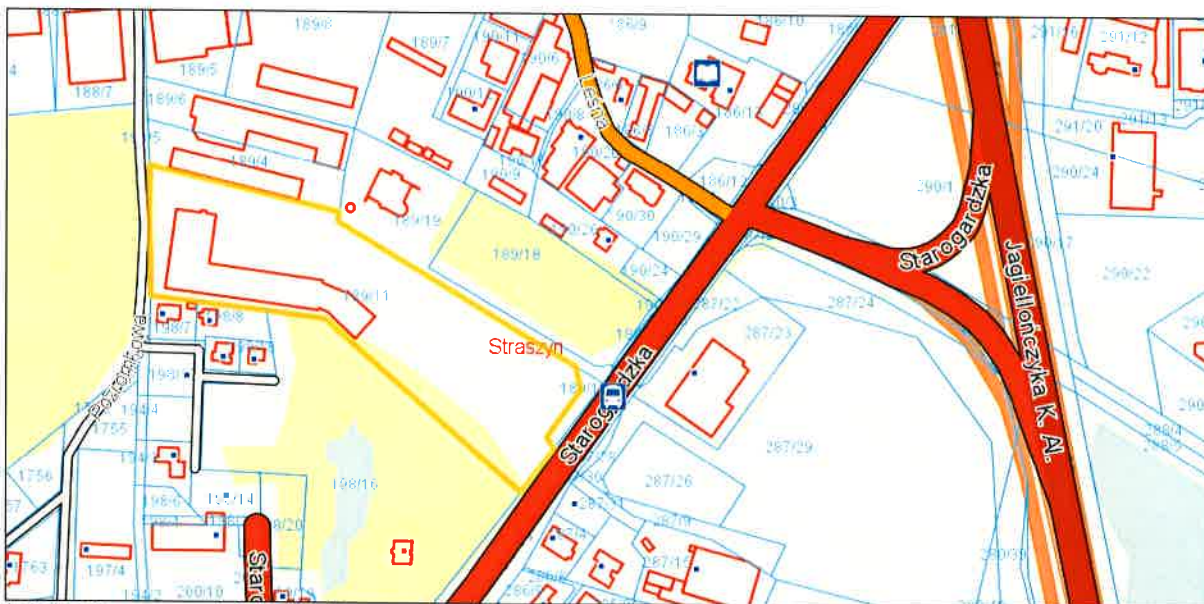
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Straszynie, gminie Pruszcz Gdański przy ul. Starogardzkiej nr 24 i stanowi działkę nr 189/11 o pow. 19 700 m². Nieruchomość położona jest w przy drodze wojewódzkiej nr 222 /Jest to droga o długości 69 km, łącząca Gdańsk – Orunię ze Skórczem. Przebiega ona przez Miasto Gdańsk, powiat gdański (gminy Trąbki Wielkie, Pruszcz Gdański) oraz starogardzki (gminy Skarszewy, Starogard Gdański, Bobowo i Skórcz)/.

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się nieruchomości gruntowe zabudowane o przeznaczeniu usługowym (budynek handlowy – Biedronka), przemysłowym oraz grunty niezabudowane o podobnych przeznaczeniu, w dalszej odległości zabudowa mieszkaniowa. Działka znajduje się w odległości ok. 100 m od węzła komunikacyjnego łączącego drogę S6 tj. obwodnicę Trójmiejską z drogą wojewódzką nr 222. W odległości około 1 km od nieruchomości znajdują się węzeł komunikacyjny łączący drogę S6 (obwodnicę trójmiejską) z S7(Gdańsk – Rabka Zdrój).

Ekspozycja nieruchomości korzystna, działka widoczna od strony ul. Starogardzkiej.



6.3. Stan techniczno – użytkowy



Lokalizacja w strefie, źródło: <http://pruszczgdanski.e-mapa.net/>

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Straszynie przy ul. Starogardzkiej nr 24 i stanowi działkę nr 189/11 o pow. 19 700 m².

Działka zabudowa jest budynkiem warsztatowym z częścią biurowo - usługową oraz magazynową. Jest to budynek dwukondygnacyjny, nie podpiwniczony w kształcie litery „L” usytuowany w zachodniej części działki nr 189/11. Budynek został rozbudowany w 2009 roku o część magazynowo – usługową. Teren działki stanowi plac manewrowy z wydzielonymi miejscami postojowymi i utwardzony jest asfaltem oraz płytami jumbo (nawierzchnia wymieniona w 2012 roku). Południowo – wschodnia część działki jest niezagospodarowana, porośnięta zielenią trawiastą nieurządzoną, częściowo utwardzona płytami betonowymi, z budynkami konstrukcji drewnianej oraz stalowej nie związanymi trwale z gruntem. Teren działki jest ogrodzony, od strony południowej oraz wschodniej ogrodzeniem z kształtowników stalowych na słupkach stalowych oraz częściowo murowane, zachodnia oraz południowa granica ogrodzona ogrodzeniem z kształtowników stalowych osadzonych na murowanych słupkach.

Charakterystyka techniczna i parametry budynku

Budynek warsztatowy z częścią biurowo – usługową oraz częścią magazynową składa się z czterech części:

- A.1. Część budynku o funkcji biurowo – usługowej,
- A.2. Część budynku o funkcji magazynowo – warsztatowej,
- A.3. Część budynku o funkcji warsztatowo – socjalnej, stanowiąca łącznik między halami,
- A.4. Część budynku o funkcji usługowo – magazynowej.



Powierzchnia użytkowa

Powierzchnia użytkowa części A1, A2, A3 – 2 718,40 m² (nie wliczono powierzchni pomieszczeń technicznych stanowiących powierzchnię pomocniczą)

Powierzchnia użytkowa części A4 – 554,50 m²

Zestawienie powierzchni użytkowej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

Charakterystyka techniczna

Część budynku o funkcji biurowo – usługowej – A1

Jest to obiekt dwukondygnacyjny, wybudowany w 1991 roku w technologii tradycyjnej o konstrukcji stalowej samonośnej. Obiekt został zmodernizowany w okresie późniejszym.

Charakterystyka techniczna	
Fundamenty	żelbetowe
Ściany nadziemia osłonowe i nośne	błoczki gazobetonowe, cegła, płyty PW-10
Ściany działowe	z profili lekkich z płytą gipsowo - kartonową
Stropy	monotoliczne, żelbetowe, krzyżowo zbrojone
Schody	żelbetowe
Dach	konstrukcja drewniana, płaski, czterospadowy
Wykończenie budynku	
Pokrycie dachu	papa termozgrzewalna
Tynki zewnętrzne	tynk cienkowarstwowy na siatce z włókna szklanego, ściany ocieplone
Stolarka okienna	drewniana
Stolarka drzwiowa	aluminiowa, PCV, drewniana płycinowa wzmocniona, stalowa
Tynki wewnętrzne, okładziny	tynki cementowo – wapienne, gładzone gładzią, malowane farbą emulsyjną lub tapetowane, w łazienkach i wc - glazura
Posadzki, podłogi	Marmur, terakota, wykładzina dywanowa
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	
Wodna	z sieci gminnej
Kanalizacyjna	z sieci gminnej
Ogrzewanie budynku	c.o. z własnej kotłowni
Elektryczna	230 i 400 V
Teletechniczna	tak
Alarmowa	tak
Odgromowa	tak
Przeciwpożarowa	tak
Wentylacyjna	tak

Część budynku o funkcji magazynowo - warsztatowej – A2

Jest to obiekt jednokondygnacyjny o konstrukcji stalowej o siatce słupów: 48 x 18, 24 x 18 i 54 x 18 m, wysokości 7,7 m. Część budynku wybudowana w latach 1990-1994, składająca się z dwóch hal systemu Mostostal.



Charakterystyka techniczna	
Fundamenty	Ławy fundamentowe – żelbetowe, stopy żelbetowe pod słupy
Ściany nadziemna osłonowe i nośne	błoczki gazobetonowe, płyty PW - 10
Stropy	monotoliczne, żelbetowe, krzyżowo zbrojone
Dach	Stropodach konstrukcji stalowej kratowej pokryta płytami PW - 10
Wykończenie budynku	
Pokrycie dachu	Płyty PW - 10
Stolarka okienna	stalowa
Stolarka drzwiowa	stalowa
Tynki wewnętrzne, okładziny	tynki cementowo – wapienne
Posadzki, podłogi	posadzki betonowe techniczne
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	
Wodna	z sieci gminnej
Kanalizacyjna	z sieci gminnej
Ogrzewanie budynku	pompa ciepła
Elektryczna	230 i 400 V
Wentylacja	nawiewno – wywiewna zasilana z pompy ciepła

Część budynku funkcji warsztatowo – socjalnej – łącznik między halami – A3

Jest to obiekt dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, wybudowany w latach 1993-1994 w technologii murowanej tradycyjnej. W latach 1996-1998 wykonano dodatkowe wejście do pomieszczeń w części socjalnej. Część stanowi wydzielony fragment hali głównej.

Charakterystyka techniczna	
Fundamenty	Ławy fundamentowe – żelbetowe
Ściany nadziemna osłonowe i nośne	błoczki gazobetonowe, cegła
Ściany działowe	Parter: cegła dziurawka, Piętro: szkieletowe na ruszcie stalowym
Stropy	monotoliczne, żelbetowe, krzyżowo zbrojone
Dach	Stropodach konstrukcji stalowej kratowej pokryta płytami PW - 10
Wykończenie budynku	
Pokrycie dachu	płyty PW - 10
Tynki zewnętrzne	Tynk cienkowarstwowy na siatce z włókna szklanego, ściany ocieplone
Stolarka okienna	aluminiowa
Stolarka drzwiowa	Aluminiowa, drewniana płycinowa, stalowa
Tynki wewnętrzne, okładziny	tynki cementowo – wapienne, gładzone gładzią, malowane farbą emulsyjną, w łazienkach i wc - glazura
Posadzki, podłogi	terakota, lastryko, tarkett
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	
Wodna	z sieci gminnej
Kanalizacyjna	z sieci gminnej
Ogrzewanie budynku	pompa ciepła
Elektryczna	230 i 400 V
Teletechniczna	tak
Odgromowa	tak



Wentylacja	nawiewno – wywiewna zasilana z pompy ciepła
------------	---

Część budynku o funkcji usługowo - magazynowej – A4

Jest to obiekt jednokondygnacyjny, dwubryłowy i stanowi rozbudowaną część budynku (A1,A2,A3) od strony południowo – wschodniej. Obiekt został rozbudowany w 2009 roku i zrealizowany w technologii szkieletowej. Układ funkcjonalny następujący: pomieszczenie magazynu, pomieszczenie uzbrajania pojazdów oraz pomieszczenie magazynu części zapasowych.

Charakterystyka techniczna	
Fundamenty	ławy fundamentowe – żelbetowe, stopy żelbetowe
Cokół	ściana żelbetowa, styropian, cynk cienkowarstwowy
Ściany nadziemna osłonowe i nośne	słupy stalowe, płyty warstwowe PW - 10
Ściany wewnętrzne	murowana z cegły silikatowej
Stropy	monotoliczne, żelbetowe, krzyżowo zbrojone
Dach	stropodach konstrukcji stalowej kratowej pokryta płytami PW - 10
Wykończenie budynku	
Pokrycie dachu	płyty PW - 10
Tynki zewnętrzne	tynk cienkowarstwowy na siatce z włókna szklanego, ściany ocieplone
Stolarka okienna	o profilu PCV
Stolarka drzwiowa	brama harmonijkowa oraz brama przesuwna
Posadzki, podłogi	Wylewka betonowa pokryta warstwą żywicy epoksydowej
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	
Wodna	z sieci gminnej
Kanalizacyjna	z sieci gminnej
Ogrzewanie budynku	dot. części uzbrajania pojazdów (doprowadzone z istniejącej hali)
Elektryczna	230 i 400 V
Teletechniczna	tak
Alarm	tak
Odgromowa	tak

Biorąc pod uwagę okres realizacji, sposób użytkowania obiektu oraz jakość zastosowanych materiałów stan techniczny i standard wykończenia obiektu określono jako dobry.

Decyzja PNB 7114-805/09/AP z dnia 18.09.2009r

Dnia 18.09.2009r Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Gdańskim wydał decyzję udzielającą pozwolenia na użytkowanie rozbudowy siedziby firmy Eurotruck Sp. z o.o. – budynku usługowo – magazynowego (kat. Obiektu XVIII) zlokalizowanego w Straszynie przy ul. Starogardzkiej 24, na działce nr 189/11.

(powyższa decyzja stanowi załącznik do niniejszego opracowania)



Zagospodarowanie działki

Działka nr 189/11 o pow. 19700 m² posiada kształt regularny (wydłużony) o prostych granicach oraz płaskim ukształtowaniu terenu. Działka zabudowa jest budynkiem warsztatowym z częścią biurowo-usługową oraz magazynową. Teren działki stanowi plac manewrowy z wydzielonymi miejscami postojowymi i utwardzony jest asfaltem oraz płytami jumbo. Południowo – wschodnia część działki jest niezagospodarowana, porośnięta zielenią trawiastą nieurzządzoną, częściowo utwardzona płytami betonowymi, z budynkami konstrukcji drewnianej oraz stalowej nie związanymi trwale z gruntem. Teren działki jest ogrodzony, od strony południowej oraz wschodniej ogrodzeniem z kształtowników stalowych na słupkach stalowych oraz częściowo murowane, zachodnia oraz południowa granica ogrodzona ogrodzeniem z kształtowników stalowych osadzonych na murowanych słupkach.

6.3.1. Dojazd do nieruchomości

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ulicy Starogardzkiej (dz. nr 289/7) – droga wojewódzka. Jest to droga asfaltowa o bardzo dobrym stanie technicznym. Obecnie wjazd na przedmiotową działkę odbywa się od strony działki nr 189/19 drogą asfaltową, wjazd na nieruchomość ograniczony szlabanem.

6.4. Dokumentacja fotograficzna



OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W STRASZYŃCIE, GMINIE PRUSZCZ GDAŃSKI PRZY ULICY STAROGARDZKIEJ NR 24, DZIAŁKA NR 189/11



OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W STRASZYŃCE, GMINIE PRUSZCZ GDAŃSKI PRZY ULICY STAROGARDZKIEJ NR 24, DZIAŁKA NR 189/11





OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W STRASZYŃCE, GMINIE PRUSZCZ GDAŃSKI PRZY ULICY STAROGARDZKIEJ NR 24, DZIAŁKA NR 189/11



OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W STRASZYNIĘ, GMINIE PRUSZCZ GDAŃSKI PRZY ULICY STAROGARDZKIEJ NR 24, DZIAŁKA NR 189/11



OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W STRASZYŃCIE, GMINIE PRUSZCZ GDAŃSKI PRZY ULICY STAROGARDZKIEJ NR 24, DZIAŁKA NR 189/11





OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W STRASZYŃCIE, GMINIE PRUSZCZ GDAŃSKI PRZY ULICY STAROGARDZKIEJ NR 24, DZIAŁKA NR 189/11





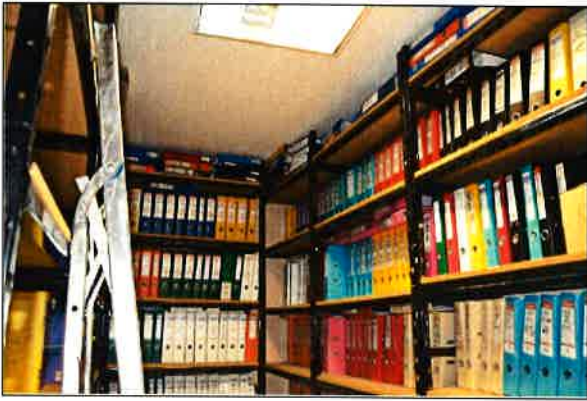






OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W STRASZYŃCIE, GMINIE PRUSZCZ GDAŃSKI PRZY ULICY STAROGARDZKIEJ NR 24, DZIAŁKA NR 189/11







Droga dojazdowa



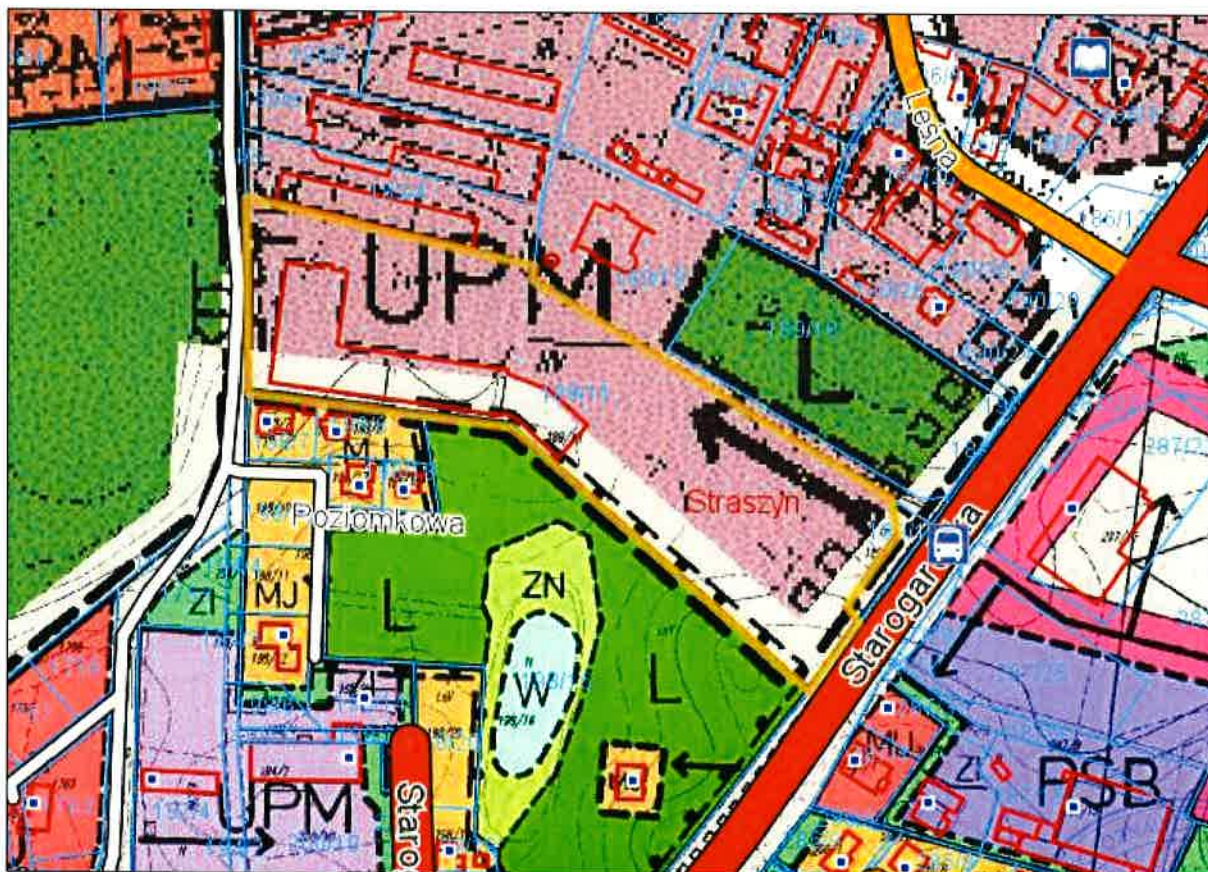
Otoczenie nieruchomości



7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przedmiotowa nieruchomość leży na obszarze gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z MPZP Gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, działka nr 189/11 znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem UPM tj. zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela.

(Uchwała XXXII/178/2005 z dnia 10 sierpnia 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna/ Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z 20 września 2005 roku, nr 88, poz. 1814)



Przeznaczenie w MPZP źródło: <http://pruszczgdanski.e-mapa.net/>

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości - WR. Zgodnie z treścią KSW3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” podstawę wyceny do celów określonych w standardzie KSW3 stanowi wartość rynkowa. „Standard stosuje się ilekroć nieruchomość została lub będzie obciążona ograniczonym prawem rzeczowym stanowiącym zabezpieczenie wierzytelności, w szczególności przy udzielaniu kredytu, pożyczki lub innego produktu przez banki, instytucje finansowe lub instytucje kredytowe.”

8.1.1. Wartość rynkowa

Definicja wartości rynkowej zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych 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.

Definicja wartości rynkowej (WR) zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny - KSWP 1:

Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 pt. „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” (KSWP1) interpretują definicję wartości rynkowej:

- Pojęcie szacunkowa kwota odnosi się do wyrażonej w pieniądzu ceny (zazwyczaj w miejscowej walucie) płaconej za nieruchomość, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu wyceny, czyli w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

- Pojęcie w dniu wyceny oznacza wymóg aby określona wartość rynkowa była właściwa dla danego momentu w czasie, w dniu wyceny, czyli w dniu, na który została określona. Szacunkowa kwota podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży nieruchomości.



- Pojęcie kwota jaką można uzyskać oznacza, że wartość nieruchomości jest przewidywaną ceną, po której w dniu wyceny może ona zostać sprzedana, a nie kwotą z góry określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

- Pojęcie strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza osoby kupującego i sprzedającego, którzy chcą dokonać transakcji kupna / sprzedaży nieruchomości i którzy nie są zmuszeni do jej dokonania. Pojęcie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Pojęcie to oznacza także osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego hipotetycznego właściciela.

- Pojęcie strony są od siebie niezależne oznacza strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.

- Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oznacza, że zarówno zbywca, jak i nabywca są rozsądnie rzecz biorąc, poinformowani o charakterze i cechach nieruchomości, jej aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.

- Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej oznacza, że każda ze stron transakcji dąży do jej zawarcia bez przymusu.

- Pojęcie upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku, oznacza, że nieruchomość jest zaprezentowana na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia jej po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

Ponadto zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny - KSWP 1 rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić **sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości**, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości. Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub, który nie jest dopuszczalny prawnie, nie może być rozważany jako sposób najkorzystniejszego użytkowania.

W przypadku wycenianej nieruchomości aktualny sposób użytkowania stanowi jej najkorzystniejszy sposób użytkowania, w związku z tym określono wartość dla aktualnego sposobu użytkowania.



Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.1.2. Wartość nierynkowa dla wymuszone sprzedaży WW

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym 2 – „Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa”, wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w warunkach nie spełniających wymogów definicji wartości rynkowej zawartych w KSWP 1.

Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Skrócony czas ekspozycji jest istotnym czynnikiem wpływającym na określaną wartość i powinien wynikać z zamówienia.

8.1.3. Wartość odtworzeniowa

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 pt. „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” (KSWP1) interpretują definicję wartości odtworzeniowej:

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom nabycia gruntu i kosztom wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem stopnia zużycia, przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny. Wartość odtworzeniowa może być określana w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej oraz nieruchomości posiadającej inne odtwarzalne części składowe, może także dotyczyć określania wartości odrębnych odtwarzalnych części składowych gruntu.

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i oddzielnie koszt wytworzenia jego części składowych. Przez koszt nabycia gruntu rozumieć należy jego wartość rynkową. Określanie kosztów wytworzenia części składowych gruntu może być oparte na szacowaniu kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia.

Koszt odtworzenia to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu, przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu. Koszt zastąpienia to koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty.

Zużycie nieruchomości wynika w szczególności z pogorszenia się jej cech fizycznych, funkcjonalnych oraz z wpływu innych czynników zewnętrznych, powodujących jej przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności.



8.2. Wybór podejścia metody wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości – WR na dzień wizji lokalnej oraz WRp wg stanu na dzień zakończenia inwestycji	
<i>Podejście</i>	<i>Porównawcze</i>
<i>Metoda</i>	<i>Porównywania parami</i>
Wartość rynkowa gruntu (z wyłączeniem zabudowań) - WRg	
<i>Podejście</i>	<i>Porównawcze</i>
<i>Metoda</i>	<i>Korygowania ceny średniej</i>
Wartość odtworzeniowa nieruchomości – WO na dzień wizji lokalnej	
<i>Podejścia</i>	<i>Kosztowe</i>
<i>Metoda</i>	<i>Kosztów odtworzenia</i>
<i>Techniczka</i>	<i>Wskaźnikowa</i>

8.2.1. Podejście porównawcze

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej, uwzględniając zmiany poziomu cen następujące wskutek upływu czasu. Zgodnie z §4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości. Ponadto, zgodnie z treścią Standardu III.7 (stanowiącym notę tymczasową), podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wtedy, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata. Może to mieć miejsce w sytuacji gdy określony rynek jest słabo rozwinięty, co oznacza, że transakcję kupna sprzedaży określonych rodzajów nieruchomości występują na nim sporadycznie.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna – sprzedaży powinny pochodzić z aktów notarialnych, a rzeczoznawca majątkowy powinien każdorazowo dokonywać oceny wiarygodności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

W podejściu porównawczym stosuje się następujące metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda porównywania parami

Określenie wartości rynkowej nieruchomości metodą porównywania parami możliwe jest poprzez następującą procedurę:



1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Wybór do porównania co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
5. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
6. Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
7. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
8. Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
9. W szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą, można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „Kz” z przedziału [0,90 - 1,10]. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego „Kz” winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Metoda korygowania ceny średniej

Wycena nieruchomości metodą korygowania ceny średniej ma zastosowanie wówczas gdy:

1. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość o nieznannej wartości, ale o znanej charakterystyce, którą określa zbiór cech (atrybutów), mających istotne znaczenie na rynku lokalnym nieruchomości.
2. Znany jest zbiór nieruchomości porównawczych (minimum kilkanaście), które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których określone są ceny transakcyjne i cechy.
3. Transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości odbyły się w okresie bezpośrednio poprzedzającym datę wyceny nieruchomości wycenianej; przy założeniu, że w tym okresie nie wystąpiły na lokalnym rynku istotne zmiany cen nieruchomości. W przypadku, gdy zmiany cen miały miejsce i znana jest zasada, zgodnie z którą postępowały należy dane ceny transakcyjne skorygować odpowiednim współczynnikiem do poziomu cen bieżących.
4. Dla określonego zbioru transakcji nieruchomościami należy określić: C_{min} , C_{max} , C_{sr} oraz brzegowe wartości współczynników korygujących tj. U_{min} , U_{max} , zgodnie z formułami:

$$U_{min} = \frac{C_{min}}{C_{sr}} \quad U_{max} = \frac{C_{max}}{C_{sr}} \quad , \text{gdzie } U_{min} < 1, \quad U_{max} > 1$$



5. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji. (Wartość rynkową wycenianej nieruchomości określa się wg formuły:

$$W_R = C_{sr} \times \sum u_i;$$

gdzie : u_i - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych).

6. W szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą, można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego „K” winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

8.2.2. Podejście kosztowe

Zgodnie z art. 152. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość odtworzeniową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia kosztowego.

Podejście kosztowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia lub zastąpienia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości.

Zgodnie z § 20 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, p. 2109 z późn. zm.), w podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

Metodę kosztów odtworzenia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych lub techniki wskaźnikowej.

Technika wskaźnikowa

Przy użyciu techniki wskaźnikowej, koszty odtworzenia brutto określa się poprzez przemnożenie ceny wskaźnikowej przez liczbę jednostek odniesienia, dla których cena ta została ustalona.

Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości metodą kosztu odtworzenia, techniką wskaźnikową możliwe jest poprzez następującą procedurę:

1. Ustalenie szacunkowego kosztu odtworzenia brutto obiektów budowlanych (obliczenie ile kosztowałoby dzisiaj wybudowanie takiego samego wycenianego obiektu, gdyby był on nowy. Koszt odtworzenia brutto nowych obiektów oszacowano przy użyciu techniki wskaźnikowej (wskaźniki nie



zawierają podatku VAT) w zależności od podobieństwa obiektów wycenianych w stosunku do obiektów podobnych w specjalistycznych, periodycznie wydawanych, katalogach).

2. Określenie stopnia zużycia obiektu (zużycie techniczne, funkcjonalne, środowiskowe),
3. Obliczenie kosztu odtworzenia netto na dzień określenia wartości (iloczyn szacunkowego kosztu odtworzenia brutto nowego obiektu oraz współczynnika zużycia),
4. Obliczenie wartości odtworzeniowej na dzień określenia wartości – WO (suma wartości rynkowej gruntu oraz kosztu otworzenia netto na dzień określenia wartości).

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTKA RYNKU

Proces wyceny nieruchomości rozpoczęto analizą rynku lokalnego. Na jej podstawie określono obszar oraz rodzaj rynku, a także okres jego badania.

9.1. Obszar rynku

Obszar rynku lokalnego, z uwagi na typ przedmiotowej nieruchomości, obejmują gminę Pruszcz Gdański oraz gminy ościenne i dzielnice Gdańska i Gdyni położone w pobliżu obwodnicy trójmiejskiej, gdzie znajdują się nieruchomości podobne pod względem charakteru i przeznaczenia. Obszar ten uzależniony został od koniunktury na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz zabudowanych budynkami produkcyjnymi, biurowo – magazynowymi, usługowo – handlowymi, magazynowymi, a także od wiarygodności danych o zawartych transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości podobnymi.

9.2. Okres badania rynku

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres od maja 2012 do dnia wyceny, w związku z intensywnością obrotu rynkowego nieruchomości, koniunkturą na rynku oraz szybkością dostępu i weryfikacji pozyskanych danych.

9.3. Rodzaj rynku

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny, jest to rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową, produkcyjną, magazynową. Uwzględniono nieruchomości zabudowane obiektami produkcyjnymi, usługowo – handlowymi, magazynowymi charakteryzującymi się podobną technologią wykonania, zbliżonymi parametrami technicznymi, stanem technicznym oraz standardem wyposażenia i wykończenia.



9.4. Analiza nieruchomości gruntowych zabudowanych

Wyodrębniony segment rynku lokalnego tj. rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie miejscowości Straszyn w gminie Pruszcz Gdański, gdzie znajdują się przedmiotowa nieruchomość, nie generuje wystarczającej ilości informacji o sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami, których cechy rynkowe stanowiłyby podobieństwo do przedmiotu wyceny. Na obszarze gminy Pruszcz Gdański zaobserwowano w ostatnich dwóch latach tylko jedną transakcję nieruchomością zabudowaną obiektem podobnym do przedmiotowego. Potencjalni inwestorzy są skłonni bardziej do zakupów gruntów niezabudowanych pod inwestycje, gdzie mogą wybudować Nowe obiekty o funkcji dostosowanej do ich potrzeb. Wobec powyższego analizowany rynek rozszerzono o całą gminę Pruszcz Gdański, gminy sąsiednie tj. Żukowo oraz dzielnice Szadółki w Gdańsku, położoną w pobliżu Straszyna przy granicy z obwodnicą trójmiejską, stanowiące rynki równoległe.

Na terenie wspomnianych dzielnic odbywały się transakcje na rynku wtórnym. Analiza rynku pozwoliła rzeczoznawcy uzyskać informacje o zjawiskach ekonomiczno – gospodarczych, niezbędne do określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Rynek lokalny charakteryzuje się umiarkowaną różnorodnością cen. Wnikliwa analiza rynku wykazała, że na ceny wpływa wiele czynników, z których najważniejsze to:

- lokalizacja nieruchomości
- powierzchnia użytkowa budynku
- powierzchnia działki,
- stan techniczny i standard wykończenia budynku,
- funkcja zabudowań,
- rodzaj prawa do gruntu.

Średnia cena transakcyjna na rynku wtórnym dla nieruchomości na analizowanym rynku ukształtowała się na poziomie ok. 4 800,00 zł/m² (z uwzględnieniem trendu [T]). Ceny kształtowały się w przedziale od ok. 4 200,00 zł/m² do ok. 5 400,00 zł/m².

warunki rynkowo – gospodarcze

- popyt poniżej poziomu podaży,
- przeciętna płynność nieruchomości do 24 miesięcy,
- mała ilość nieruchomości oferowanych do sprzedaży.

trend czasowy

Na analizowanym rynku, stwierdzono wpływ czasu na zmianę wartości nieruchomości, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomości. W niniejszej wycenie dokonano korekty cen transakcyjnych i przyjęto trend zmiany cen na poziomie minus 0,2% miesięcznie [T=-0,2%].



założenia przyjęte do wyceny WR

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
- do analizy wybrano 3 transakcje podobnych, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- badanie zbioru cen transakcyjnych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, pozwoliło ustalić następujące cechy rynkowe, niezbędne do obliczenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości (wzięto również pod uwagę preferencje rynkowe potencjalnych nabywców interesującego nas typu nieruchomości):

L.p.	Cecha rynkowa	Waga (%)	Ocena	Opis
1.	Powierzchnia działki	20	duża	powyżej 15 000 m ²
			średnia	od 10 000 o 15 000 m ²
			mała	do 10 000 m ²
2.	Powierzchnia użytkowa	25	średnia	do 2 200 m ²
			duża	powyżej 2 200 m ²
3.	Lokalizacja nieruchomości	20	bardzo dobra	Nieruchomość zlokalizowana na terenie miast gminnych, przy głównych ulicach, blisko licznych obiektów usługowych
			dobra	Nieruchomość zlokalizowana w mniejszych miejscowościach (poza granicą miasta gminnego), przy głównych ulicach, blisko obiektów usługowych
4.	Stan techniczny i standard wykończenia budynku	15	bardzo dobry	obiekt wybudowany do po 2010 roku, wykończony w standardzie podwyższonym
			dobry	obiekt wybudowany do 2010 roku, wykazuje niewielkie ślady użytkowania, wykończony w standardzie średnim
5.	Funkcja zabudowań	15	korzystna	obiektu handlowo – usługowe, handlowo – usługowe z częścią magazynową i biurową
			mniej korzystna	obiekty magazynowe
6.	Rodzaj prawa do gruntu	5	własność	
			użytkowanie wieczyste	
Suma:		100		

Charakterystyka nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości podobnych z uwzględnieniem cech rynkowych znajdują się w tabeli „Obliczenie wartości rynkowej –WR wg stanu na dzień wizji lokalnej” stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania.



9.5. Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Wyodrębniony segment rynku lokalnego tj. rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie miejscowości Straszyn, gdzie znajdują się przedmiotowa nieruchomość, nie generuje wystarczającej ilości informacji o sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, których cechy rynkowe stanowią podobieństwo do przedmiotu wyceny. Wobec powyższego analizowany rynek rozszerzono o tereny miast i gmin leżących wzdłuż obwodnic trójmiejskiej tj. dzielnice Szadółki, Klukowo, Kiełpino Górne, Osowa w Gdańsku oraz Chwarzno – Wiczlino w Gdyni. Na obszarze analizowanego rynku występuje odpowiednia liczba transakcji na rynku wtórnym, pozwoliło rzeczoznawcy wyodrębnić niezbędne do określenia wartości rynkowej dane o towarzyszących im zjawiskach ekonomiczno - gospodarczych. Odnotowane transakcje odbywały się głównie pomiędzy osobami fizycznymi, które z różnych powodów wyzbywały się majątku. Tereny przeznaczone pod inwestycje komercyjne zlokalizowane są głównie przy głównych szlakach komunikacyjnych, którym jest obwodnica trójmiejska. Rynek lokalny nieruchomości jest zróżnicowany, a cena transakcyjna nieruchomości gruntowej o analizowanym przeznaczeniu, uzależniona jest przede wszystkim od lokalizacji, wielkości działki, wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, możliwości inwestycyjnych, dojazdu.

Średnia cena transakcyjna dla nieruchomości na analizowanym rynku ukształtowała się na poziomie ok. 292,00 zł/m². Ceny kształtowały się w przedziale od ok. 215,00 zł/m² do ok. 452,00 zł/m². Cena 1m² gruntu uzależniona jest przede wszystkim od odległości od Trójmiasta, głównych szlaków komunikacyjnych, możliwości bezpośredniego zjazdu z takiej drogi i możliwości dojazdu ciężkim transportem samochodowym. Analiza obszaru pozwoliła zaobserwować, iż grunt pod inwestycje komercyjne są bardzo zróżnicowane pod względem parametrów powierzchniowych. W obrocie najczęściej pojawiają się działki o pow. do 10 000 m², rzadkością natomiast są grunty o powierzchni ponad 15 000 m².

warunki rynkowo – gospodarcze

- popyt na poziomie podaży,
- przeciętna płynność nieruchomości do 12 miesięcy,
- przeciętna ilość nieruchomości oferowanych do sprzedaży.

trend czasowy

Na podstawie analizy rynku, posiłkując się informacjami z raportów na temat stanu rynku, wywiadem przeprowadzonym w biurach obrotu nieruchomościami założono, że w badanym okresie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługowo – przemysłową, handlową, pozostawały bez zmian. W niniejszej wycenie nie dokonano Korekty cen transakcyjnych i przyjęto trend zmiany cen na poziomie 0,00% [T=0,00%].



założenia przyjęte do wyceny

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej,
- do analizy wybrano 11 transakcji podobnych, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- uwzględniono następujące cechy rynkowe:

L.p.	Cecha rynkowa	Waga (%)	Ocena	Opis
1.	Atrakcyjność lokalizacji	25	bardzo dobra	Nieruchomość położona bezpośrednio przy głównych trasach, w odległości do 300 m od zjazdu z obwodnicy trójmiejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie trójmiasta, dobra ekspozycja, sąsiedztwo terenów zabudowanych przemysłowo – usługowych,
			dobra	Nieruchomość położona w odległości od 300 do 500 m od obwodnicy trójmiejskiej, bezpośrednio przy innych trasach przelotowych, dobra ekspozycja, sąsiedztwo terenów niezabudowanych przemysłowo – usługowych,
			zadowalająca	Nieruchomość oddalona od obwodnicy o ponad 500 m, położona z dala od głównych tras przelotowych, ograniczona ekspozycja, sąsiedztwo terenów niezabudowanych
2.	Powierzchnia działki	30	mała	od 4 923 do 10 000 m ²
			duża	od 10 000 do 20 408 m ²
3.	Uwarunkowania planistyczne	20	korzystne	Teren działek objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tj. teren zabudowy usługowej, przemysłowej, handlowej
			mniej korzystne	Teren działek nie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, teren zabudowy usługowej
4.	Kształt i ukształtowanie terenu	10	korzystne	działki płaskie o regularnym kształcie i płaskim ukształtowaniu terenu, umożliwiające racjonalne zagospodarowanie,
			mniej korzystne	działki o lekkim nachyleniu terenu, pagórkowate o mniej regularnym kształcie nie utrudniającym wykorzystanie, umożliwiające racjonalne zagospodarowanie,
			niekorzystne	działki o znacznym nachyleniu o nieregularnym kształcie, stwarzającym ograniczenia w zabudowie
5.	Infrastruktura	10	korzystna	działki w swoim obszarze posiadają niezbędne



	techniczna			przyłącza tj. energetyczne, kanalizacyjne, wodociągowe.
			mniej korzystna	działki w swoim obszarze nie posiadają uzbrojenia, przy granicy działek lub w odległości do 50 m od nich, znajdują się niezbędne przyłącza tj. energetyczne, kanalizacyjne, wodociągowe, gazowe
			niekorzystna	działki w swoim obszarze nie posiadają uzbrojenia. Niezbędne przyłącza znajdują się ponad 50 m od granicy działek.
6.	Dojazd	5	korzystny	dojazd zapewnia droga asfaltowa w dobrym stanie technicznym, oświetlona, z chodnikami
			mniej korzystny	dojazd zapewnia droga asfaltową w złym stanie technicznym lub gruntowa nie utwardzona
Suma:		100		

9.6. Analiza rynku ofertowego

Ceny ofertowe nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami podobnymi do wycenianego są zróżnicowane i oscylują w przedziale od 4 000,00 zł do 6 000,00 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Różnice te wynikają z cech nieruchomości tj. lokalizacji, powierzchni użytkowej budynku, funkcji obiektu, powierzchni działki, standardu wykończenia, dojazdu itp. Powyższe wnioski uzyskano na podstawie informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomości oraz ze stron internetowych z cenami ofertowymi nieruchomości zabudowanych obiektami usługowymi, biurowo - magazynowymi na terenie gminy Pruszcz Gdański, gmin sąsiednich oraz miasta Gdańska (okolic obwodnicy trójmiejskiej).

Przykładowe oferty:



Nr 1 – Gdańsk, ul. Kartuska, nieruchomość gruntowa zabudowa budynkiem usługowym o pow. użytkowej 1730,00 m², budynek usytuowany na działce obszaru 1645 m², budynek wybudowany w 2003 roku o bardzo atrakcyjnej lokalizacji, w pobliżu obwodnicy Trójmiasta, stan techniczny bardzo dobry, wysoki standard wykończenia, ogrzewanie gazowe. Cena ofertowa 11 658 000 zł z maja 2014 roku (6 700,00 zł/m²)



5. ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU SZACUNKOWEGO

- Załącznik nr 1. Obszary ryzyka związane z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny.
- Załącznik nr 2. Zanotowane transakcje nieruchomościami niezabudowanymi na badanym rynku
- Załącznik nr 3. Tabela określenia wartości rynkowej gruntu z wyłączeniem zabudowań –WRg
- Załącznik nr 4. Zanotowane transakcje nieruchomościami zabudowanymi na badanym rynku
- Załącznik nr 5. Tabela określenia wartości rynkowej nieruchomości –WR
- Załącznik nr 6. Zestawienie powierzchni
- Załącznik nr 7. Protokół badania księgi wieczystej
- Załącznik nr 8. Kserokopia wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów
- Załącznik nr 9. Kserokopia rzutów kondygnacji
- Załącznik nr 10. Kserokopia decyzja udzielającej pozwolenia na użytkowanie
- Załącznik nr 11. Potwierdzenie zdania egzaminu z „Wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych”

Autor opracowania:



Gdynia, dnia 31 maja 2014 roku

ZAŁĄCZNIK DO OPERATU SZACUNKOWEGO OKREŚLAJĄCY OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY

Zgodnie ze standardem KSW 3 „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wiarygodności.

- **Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym**

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Informacje zawarte w księdze wieczystej oraz innych dostępnych dokumentach są zgodne, co do zawartych w nich danych o nieruchomości. Prawo do nieruchomości jest bezsporne, nie występują niezgodności. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

- **Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości**

Na podstawie udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami, roszczeniami i ograniczeniami, które wpływałyby na wartość nieruchomości, a tym samym zwiększałyby ryzyko pełnego dysponowania nieruchomością i uniemożliwiałyby jej sprzedaż.

- **Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie zdobytych informacji podczas procesu szacowania rzeczoznawca majątkowy nie posiada dodatkowej wiedzy, co do istnienia przesłanek związanych z istnieniem ryzyka zmiany przeznaczenia terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość i jego otoczenia mogących wpłynąć na wartość nieruchomości.

- **Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości**

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność jako dobrego zabezpieczenia wiarygodności banku.

- **Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej**

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

- **Ryzyko związane z płynnością nieruchomości**

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest na rynku płynnym, charakteryzującym się średnią płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi do 24 miesięcy. Rodzaj nieruchomości – nieruchomość gruntowa zabudowana - wpływa w dużym stopniu na płynność nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest średni popyt. Lokalizacja nieruchomości jest korzystna. Na analizowanym rynku lokalnym występuje średnie zainteresowanie kupnem i sprzedażą nieruchomości podobnych.



- **Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości**

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

- **Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości oraz z przewidywanymi zmianami na danym rynku**

Na badanym rynku zauważono spadek cen na tego typu nieruchomości tj. -0,2% miesięcznie. Analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych nie wskazują na przewidywane załamanie się tego typu rynku w najbliższej przyszłości i związanego z tym dalszego spadku cen nieruchomości podobnych. Nieruchomość jest położona w atrakcyjnej okolicy i cechuje się atrakcyjnymi walorami funkcjonalnymi, preferowanymi przez potencjalnych nabywców.



PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ

Zgodnie z przeprowadzonym badaniem treści księgi wieczystej nr GD1G/00041819/6 w dniu 30-05-2014 r., zawiera ona następujące wpisy:

Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”

Gmina Pruszcz Gdański, miejscowość Straszyn, działka nr 189/11, obręb 0016 Straszyn, ul. Starogardzka nr 24, BA – tereny przemysłowe, obszar 1,9700 ha.

Dział I-SP – „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów.

Dział II – „Własność”

„EUOTRUCK” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Straszynie.

Na podstawie umowy sprzedaży nr Rep. A 7500/98 z dnia 26.06.1998r. oraz pełnego odpisu z rejestru handlowego H/B Sygn. 3310 z dnia 16.04.1998r.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Brak wpisów.

Dział IV – „Hipoteka”

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 2 000 000 zł na rzecz Raiffeisen Bank Polska S.A. w Warszawie Oddział w Gdańsku.

Na podstawie zaświadczenia banku z dnia 14.07.2004r.

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 2 000 000 zł na rzecz Daimler Chrysler Services Leasing Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Na podstawie ustanowienia hipoteki kaucyjnej nr Rep. A 5204/04 z dnia 06.08.2004r. not. Piotr Langowski z siedzibą w Gdańsku.

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 200 000 zł na rzecz Daimlerchrysler Services Bank Polska Spółka Akcyjna.

Na podstawie zaświadczenia banku Daimlerchrysler Services Bank Polska Spółka Akcyjna.

Hipoteka umowna w kwocie 2 000 000 zł na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. I Oddział w Gdańsku z siedzibą w Warszawie.

Na podstawie Oświadczenia Bank Polska Kasa Opieki S.A. w Warszawie I Oddział w Gdańsku z dnia 27.06.2011r.

Autor opracowania:



Województwo: pomorskie
 Powiat: gdański
 Jednostka ewidencyjna: 220404_2, Pruszcz Gdański
 Obręb ewidencyjny: Nr 0016, Straszyn

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 15.05.2014 11:15:55 według stanu na dzień: 15.05.2014 11:15:55

Nr jednostki rejestrowej: G474

KW GD1G/00041819/6

Pozycja kartoteki budynków: 220404_2.0016.G474

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 właściciel	EUROTRUCK SPÓŁKA Z O.O siedziba: ul. Starogardzka 24, 83-010 Straszyn

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
3	189/11	Straszyn, ul. Starogardzka 24	1.9700	Ba	1.9700	GD1G/00041819/6
Identyfikator: 220404_2.0016.AR_3.189/11						
Razem powierzchnia działek:			1.9700	ha		
Słownie:			jeden hektar dziewięć tysięcy siedemset metrów kwadratowych			

Budynki: 1

Nr ewidencyjny budynku	Działka	Adres lub położenie	Funkcja	Kondygn. nad. / pod.	Pow. zab. [m ²]	Nr KW
827	189/11	ul. Starogardzka 24	handlowo-usługowe	1 / -	3117	GD1G/00041819/6
Identyfikator: 220404_2.0016.827_BUD Rok zakończ. budowy: 2009 Konstr. ścian zewn.: inne						

Oznaczenia klas i użytków
Ba - Tereny przemysłowe

DOKUMENT SŁUŻY DO CELÓW
INFORMACYJNYCH

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Województwo: pomorskie
Powiat: gdański

Jednostka ewidencyjna: Pruszcz Gdański 220404_2
Obręb: Straszyn 0016

Arkusz: 3
Działka: 189/11, 287/29

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

SKALA 1:2000

Układ wsp. płaskich: 2000 strefa 6 (18'), układ odn.: Kronsztadt 86

