



J. INWEST NIERUCHOMOŚCI

JAROSŁAW GREBASZ

Uprawnienia Państwowe M. G. P. i B. nr 1561

81-782 Sopot, ul. Chopina 13/3, ☎ 0-602-239-913,

tel (0-58) 550-58-83 fax (0-58) 344-05-99

Nr identyfikatora VAT 584-102-60-06

NR REJ: 460A/2009

WYCENY

OPINIE

EKSPERTYZY

**ZAKRES
DZIAŁALNOŚCI:**

- ◆ Wycena nieruchomości:
 - * grunty
 - * budynki
 - * budowle
 - * lokale
 - * lasy
 - * sady
 - * stawy
 - * uprawy rolne

- ◆ Sporządzanie świadectw energetycznych

- ◆ Wykonywanie inwentaryzacji obiektów budowlanych

- ◆ Sporządzanie kosztorysów inwestorskich oraz ofertowych

OPERAT SZACUNKOWY

WYCENY NIERUCHOMOŚCI

POŁOŻONEJ W ŁĘŻYCACH, GMINA WEJHEROWO,

DZIAŁKA NR 7/62



SOPOT, 29 GRUDNIA 2009 r.

TERMINOWO

SOLIDNIE

TANIO

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS NIERUCHOMOŚCI.

Nieruchomość gruntowa - działka nr 7/62 obszaru 16,8813 ha, na której znajduje się kwatera składowa, położona w Łężycach, gmina Wejherowo.

Księga Wieczysta nieruchomości Kw. Nr GD1W/00084164/6, Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z wyłączeniem części składowych oraz wartości odtworzeniowej nieruchomości jako podstawy do zabezpieczenia wierzytelności banku na hipotecę.

3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI.

Wartość odtworzeniową nieruchomości gruntowej, określono na dzień 29 grudnia 2009 r. w wysokości:

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	WARTOŚĆ W ZŁOTYCH
1	Wartość odtworzeniowa nieruchomości, działka nr 7/62 (Grunt oraz kwatera składowa)	31 232 100,00
słownie: trzydzieści jeden milionów dwieście trzydzieści dwa tysiące sto złotych 00/100		
W TYM:	Koszt odtworzenia części składowych działki nr 7/62 Kwatera składowa	24 986 000,00
	Wartość rynkowa działki nr 7/62	6 246 100,00

Operat szacunkowy sporządzony dnia 29-12-2009 r.

SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	3
2. Cel wyceny.....	3
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	3
3.1. Podstawy formalne.....	3
3.2. Podstawy materialno – prawne.....	3
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	5
4. Daty istotne dla wyceny.....	5
5. Opis i określenie stanu nieruchomości.....	5
5.1. Stan prawny.....	5
5.2. Stan techniczny i użytkowy.....	7
5.3. Przeznaczenie w M.P.Z.P.	8
6. Sposób wyceny, rodzaj określonej wartości, wybór podejścia.....	9
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	12
8. Określenie wartości nieruchomości.....	14
8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z wyłączeniem części składowych.....	14
8.2. Określenie kosztu odtworzenia kwatery składowej znajdującej się na działce nr 7/62.....	16
9. Wynik wyceny wraz z wnioskami i uzasadnieniem	17
10. Klauzule i ograniczenia.....	18

Załączniki:

- Nr 1. Tabela wyceny nieruchomości.
- Nr 2. Kopia odpisu z księgi wieczystej.
- Nr 3. Kopia wypisu i wyrys z ewidencji gruntów.
- Nr 4. Dokumentacja fotograficzna.

Opracowanie zawiera 18 ponumerowanych i spiętych kart.

1. PRZEDMIOT WYCENY I ZAKRES WYCENY.

Przedmiot wyceny - nieruchomość gruntowa - działka nr 7/62 obszaru 16,8813 ha, na której znajduje się kwatera składowa, położona w Łężycach, gmina Wejherowo.

Księga Wieczysta nieruchomości Kw. Nr GD1W/00084164/6, Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny - określenie wartości rynkowej /WR/ prawa własności nieruchomości gruntowej opisanej w pkt. 1 z wyłączeniem części składowych oraz wartości odtworzeniowej nieruchomości opisanej w pkt 1.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z wyłączeniem części składowych oraz wartości odtworzeniowej nieruchomości jako podstawy do zabezpieczenia wierzytelności banku na hipotecę.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

3.1. Podstawy formalne.

- Zlecenie z dnia 14.12.2009 r.
- Zleceniodawca: Eko Dolina Sp. z o.o. z siedzibą w Łężycach
- Zleceniobiorca: J.INVEST NIERUCHOMOŚCI Jarosław Grebasz
81 - 782 Sopot, ul. Chopina 13 /3.

3.2. Podstawy materialno – prawne.

Podstawy prawne

- § Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami),
- § Ustawa z dnia 29.08.1997 r., „Prawo Bankowe” (Dz. U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665 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),

Po zapoznaniu się z wymogami Zleceniodawcy, jak również po ustaleniu przedmiotu i celu wyceny, ustalono, iż podstawą prawną niniejszego operatu szacunkowego jest ustawa „Prawo Bankowe” z dnia 29 sierpnia 1997 roku. W artykule 70, pkt. 2, podpunkcie 1 niniejszej ustawy zapisano, że bank może udzielić kredytu pod warunkiem ustanowienia szczególnego sposobu zabezpieczenia spłaty kredytu, które w tym przypadku stanowić będzie hipoteka na przedmiotowej nieruchomości.

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 umożliwia 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 wyceny

- „Wartość rynkowa nieruchomości”, Ewa Kucharska - Stasiak, Wyd. TWIGGER, Warszawa 2000,
- „Inwestowanie w Nieruchomości”, pod. red. Ewy Kucharskiej - Stasiak, wyd. Instytut Nieruchomości VALOR, Łódź 1999, „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”, Sabina Żróbek, Mirosław Belej, Wyd. EDUCATERRA, Olsztyn 2000,
- Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”, program PFSRM,
- „System i procedury szacowania nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2001,
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Wizja lokalna na nieruchomości.
- Stan prawny nieruchomości ustalono zgodnie ze Standardem III.3 – „Ustalanie stanu prawnego przedmiotu wyceny” na podstawie:
 - kopii odpisu z księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
 - kopii wypisu i wyrysu z rejestru gruntów wydanych przez Starostwo Powiatowe w Wejherowie,
- Wywiadu w terenie, w trakcie którego zebrano informacje o sprzedanych nieruchomościach.
- Notowania wartości i cen transakcyjnych nieruchomości na przedmiotowym terenie będące w posiadaniu wykonawcy wyceny.
- Informacji uzyskanych od Zleceniodawcy.
- Informacje uzyskane w Sądzie Rejonowym w Wejherowie.
- Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Wejherowie.
- Doświadczenia zawodowego wykonującego wycenę.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | |
|--|-----------------|
| - Data sporządzenia wyceny | - 29.12.2009 r. |
| - Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 29.12.2009 r. |
| - Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 22.12.2009 r. |
| - Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 22.12.2009 r. |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. Stan prawny.

Księga wieczysta

Na podstawie kopii odpisu z księgi wieczystej Kw Nr GD1W/00084164/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 23 grudnia 2009 roku stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

Dział I. Oznaczenie nieruchomości.

Woj. pomorskie, powiat wejherowski, gmina Łężyce, miejscowość Łężyce
działka nr 7/62, obręb nr 0009 Łężyce, Ba – tereny przemysłowe, obszar 168813 m²

Dział II. Właściciel.

Eko Dolina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łężycach

Dział III. Ciężary i ograniczenia.

Brak wpisów

Dział IV. Hipoteki.

Hipoteka umowna zwykła w kwocie 4 000 000,00 zł (cztery miliony 00/100) zabezpieczająca pożyczkę, termin zapłaty 28.02.2010 na rzecz Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Gdańsku z siedzibą w Gdańsku.

Hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 10 000 000,00 zł zabezpieczająca pożyczkę, termin zapłaty 29.10.2019 r. na zasadach równego pierwszeństwa z hipoteką ustanowioną na rzecz Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Gdańsku pod numerem 1 (Kw nr GD1W/00051365/5 i Kw nr GD1W/00051930/7) na rzecz Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej z siedzibą w Warszawie; księgi współobciążone Kw nr GD1W/00084163/9 oraz Kw nr GD1W/00084165/3; pożyczka do kwoty 10 000 000,00 umowa pożyczki nr 272/2008/WN11/OZ-UK/IS/P z dnia 29.10.2008 r.

Uwaga!! W dziale I księgi wieczystej w rubryce 1.3 – Położenie błędnie wpisano „gmina Łężyce”

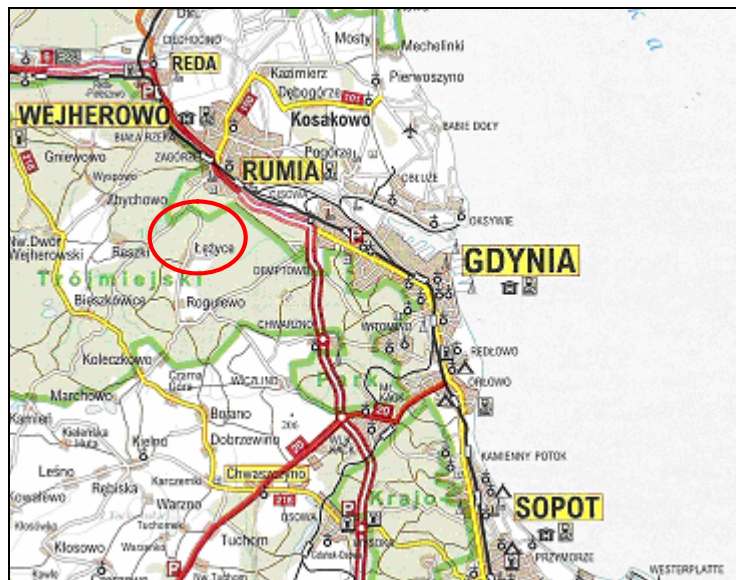
Ewidencja gruntów

Zgodnie z wypisem i wrysem z ewidencji gruntów wydanymi dnia 23.12.2009 r. przez Starostwo Powiatowe w Wejherowie, przedmiotową nieruchomość stanowi działka nr 7/62, położona w obrębie ewidencyjnym nr 0009 Łężyce, jednostka ewidencyjna Wejherowo [221510_2], powiat wejherowski, województwo pomorskie, objęta KW Nr 00084164, jednostka rejestrowa G. 376, użytki: Ba, powierzchnia działki 16,8813 ha. Jako właścicieli wpisano: „EKO DOLINA” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Łężycach.

5.2 Stan techniczny i użytkowy.

Stan użytkowy.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie Łężyc, gmina Wejherowo, w otoczeniu lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.



Nieruchomość położona jest na uboczu wsi Łężyc. Dojazd do nieruchomości zapewnia droga o nawierzchni asfaltowej, prowadząca z Rumi przez Rogulewo do Gdyni.



Przedmiotowa działka nr 7/62 posiada kształt nieregularny. Ukształtowanie pionowe działki jest korzystne – teren płaski. Działka posiada bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

Na terenie działki nr 7/62 znajduje się kwatera składowa B1 i planowana jest budowa kolejnej kwatery B2.



Charakterystyka techniczno- eksploatacyjna kwatery B1

powierzchnia kwatery B1 ze skarpami obwałowania (w obrysie zewnętrznym)	8,06 ha
zagłębienie dna	4 - 7 m poniżej terenu
szerokość korony obwałowań zewnętrznych	2,0 m
nachylenie skarp zewnętrznych	1:2,5
nachylenie skarp wewnętrznych	1:3
powierzchnia dna technologicznego	5,23 ha
Rzędne dna technologicznego	158,61 m npm (północny wschód) 163,61 m npm (południowy zachód)
docelowa wysokość składowania odpadów	186,0 m npm
docelowa pojemność składowa	1 200 tys. m ³
przewidywany okres eksploatacji	około 6 lat (przy zagęszczeniu odpadów do 0,85Mg/m ³)
uszczelnienie dna i ścian	glina miąższość 1m bentomaty grubości 6 mm o gramaturze 5.000 g/m ² i współczynniku filtracji $k = 5 \times 10^{-11}$ m/s geomembrana PEHD grubości 2 mm geowłóknina ochronna o gramaturze 800 g/m ² warstwa ochronno - filtracyjna żwirowa o grubości 50 cm, $k \geq 1 \times 10^{-4}$ m/s
zbieranie i odprowadzanie odcieków	perforowane rurociągi PEHD o średnicy De 250 i 315 mm, o spadku 1%, pompownia odcieku i rurociąg tłoczny

5.3. Przeznaczenie w M.P.Z.P.

Na podstawie ustaleń dokonanych dnia 23 grudnia 2009 r. w Urzędzie Gminy Wejherowo stwierdzono, że na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Łużyce dla obszaru Eko Doliny zatwierdzony uchwałą nr XXXVII/370/2009 przez Radę Gminy Wejherowo z dnia 29 października 2009 r., który uprawomocnił się w dniu 23 grudnia 2009 r. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka stanowiąca przedmiot wyceny posiada funkcję: elektroenergetyka, kanalizacja, gospodarowanie odpadami, w tym odzysk i unieszkodliwianie, ciepłownictwo, teren zabudowy produkcyjnej, oraz zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.E/K/O/C/P/U.

6. SPOSÓB WYCENY, RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA.

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, iż w okresie badania nie zanotowano transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny. Z powodu nietypowego charakteru nieruchomości nie można również ustalić poziomu czynszów właściwych dla nieruchomości o podobnej funkcji. Zgodnie z treścią art. 135 ust. 1 Ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami) z uwagi na brak możliwości określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości określono jej wartość odtworzeniową.

Wycenę prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, z wyłączeniem części składowych, określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami, natomiast koszt odtworzenia kwatery składowej znajdującej się na działce określono przy zastosowaniu podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia, techniki wskaźnikowej. Powyższe podejścia są zgodne z przepisami właściwych ustaw regulujących procedury wyceny dla przedmiotowego celu wyceny i typu nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami **wartość** rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

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

- Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena” oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość 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 np. sprzedaż z bonifikatą.
- Pojęcie „możliwa do uzyskania na rynku” oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.
- Pojęcie „w dniu wyceny” stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza. Wartość 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.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

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

Metoda porównywania parami.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się obiekt wyceniany - którego cechy są znane, lecz nie jest znana jego wartość-kolejno z obiektami, które były przedmiotem obrotu rynkowego i których cechy są znane, jak również ceny uzyskane w obrocie.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lub prawa majątkowego wymaga zrealizowania pewnej procedury. Jest to:

1. Wybór obiektów porównawczych.
2. Określenie zestawu cech do porównania i wybór jednostki porównawczej.
3. Analiza i weryfikacja danych o obiektach porównawczych.
4. Korygowanie cen obiektów porównawczych z tytułu występujących różnic w wartościach cech obiektu i przedmiocie szacowania.
5. Określenie wartości obiektu szacowanego.

Przy wycenie przedmiotowej nieruchomości gruntowej z wyłączeniem części składowych uwzględniono następujące cechy:

- n lokalizacja ogólna nieruchomości
- n dostęp do sieci infrastruktury technicznej
- n powierzchnia działki
- n możliwości inwestycyjne
- n ukształtowanie terenu
- n jakość dojazdu

Wartość odtworzeniowa nieruchomości

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.

Metoda kosztów odtworzenia, technika wskaźnikowa

W metodzie kosztów odtworzenia ustalany jest koszt odtworzenia obiektów istniejących, rozumiany jako koszt odtworzenia repliki, z uwzględnieniem rodzaju zastosowanych materiałów i konstrukcji, a także rozwiązań funkcjonalnych.

Procedura określania kosztu odtworzenia przy zastosowaniu techniki wskaźnikowej:

1. Ustalenie jednostki lub jednostek odniesienia obiektu budowlanego.
2. Określenie ceny jednostkowej obiektu budowlanego dla ustalonej jednostki odniesienia, na podstawie informacji z katalogów cen jednostkowych lub informacji rynkowych.
3. Ustalenie ostatecznego kosztu odtworzenia obiektu, wg wzoru:

$$K_B = Q \times C_{jq}$$

gdzie:

Q – liczba jednostek odniesienia,

C_{jq} – cena wskaźnikowa jednostki odniesienia, ustalana na podstawie cen bieżących.

Przy określaniu kosztu odtworzenia uwzględnia się stopień zużycia.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.

Gmina Wejherowo to pięknie położone tereny rekreacyjne, z których od dawna korzystają mieszkańcy Wejherowa i Trójmiasta. Szczególną popularnością cieszą się czyste jeziora oraz bogate w grzyby okoliczne lasy. Na terenie gminy obok rolnictwa bardzo dobrze rozwija się sektor usług. Prężnie działają prywatne przedsiębiorstwa. Ich korzystne wyniki finansowe stanowią zachętę dla nowych inwestorów oraz gwarancję na odniesienie sukcesu w przyszłości.

Gmina Wejherowo swoim obszarem o powierzchni 19408 ha otacza Wejherowo i graniczy z miastami: Redą, Rumią i Gdynią oraz z gminami: Luzino, Szemud, Gniewino, Puck. Gminę tworzy 16 sołectw - największe i znaczące wsie to: Gościcino i Bolszewo. Bazę oświatową gminy stanowi 9 szkół

podstawowych. Gmina oferuje uzbrojone działki budowlane. Piękna lokalizacja terenów budowlanych oraz dobre połączenie z Wejherowem i Trójmiastem przyciąga wielu zainteresowanych.

Ponad 50% powierzchni gminy, w jej części południowej znajduje się w obrębie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Jest to jeden z najstarszych tego typu obiektów w Polsce, funkcjonując od 1979 r. Szczególne wartości przyrodnicze mają rozległe połacie kwaśnej i żyznej buczyny niżowej. W obrębie parku krajobrazowego znajdują się piękne jeziora o czystej wodzie - Zawiat, Bieszkowice i Borowo.

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

Rodzaj rynku przyjęty do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianego obiektu. W przypadku przedmiotu wyceny jest to rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną oraz usługową.

Obszar rynku lokalnego, z uwagi na typ wycenianego obiektu, rozpatrywany w przedmiotowej wycenie, obejmuje obszar powiatu wejherowskiego oraz gdańskiego.

Ze względu na specyfikę nieruchomości, będących przedmiotem wyceny, czasookres objęty analizą rynku zawiera się w przedziale od 12.2007 r.- 12.2009 r. Związane jest to z intensywnością obrotu rynkowego nieruchomości, koniunkturą na rynku oraz szybkością dostępu i weryfikacji pozyskanych danych.

Na podstawie analizy danych z rynku lokalnego stwierdzono w badanym okresie wpływ czasu na zmianę wartości nieruchomości. Zaobserwowano, że ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną oraz usługową maleją o 7,20% w skali roku. W związku z powyższym przyjęto poprawkę z tego tytułu tzw. trendu czasowego na poziomie minus 0,6% miesięcznie.

Następnie na podstawie analizy rynku lokalnego wytypowano główne cechy mające decydujący wpływ na ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną oraz usługową oraz nieruchomości stanowiących las i każdej z nich przyporządkowano określoną wagę. Cechami mającym największy wpływ na ceny nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną oraz usługową na rynku lokalnym są: lokalizacja ogólna, powierzchnia działki, dostęp do sieci infrastruktury technicznej, możliwości inwestycyjne, ukształtowanie terenu oraz jakość dojazdu.

Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną oraz usługową na badanym obszarze o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej na badanym rynku lokalnym, kształtują się w przedziale od 34,00 zł/m² do 46,00 zł/m² z uwzględnieniem trendu czasowego.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ.

8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z wyłączeniem części składowych.

Nieruchomość porównawcza nr 1. Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Skowarcz, gmina Pszczółki, powiat gdański. Powierzchnia nieruchomości 80 925 m², sąsiedztwo nieruchomości średnio korzystne, pośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej, korzystne możliwości inwestycyjne, korzystne ukształtowanie terenu oraz średnia jakość dojazdu. Sprzedaż nastąpiła w listopadzie 2008 roku za cenę 3 000 000,00 zł.

Nieruchomość porównawcza nr 2. Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Gościcino, gmina Wejherowo, powiat wejherowski. Powierzchnia nieruchomości 35 184 m², sąsiedztwo nieruchomości korzystne, bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej, korzystne możliwości inwestycyjne, średnio korzystne ukształtowanie terenu oraz średnia jakość dojazdu. Sprzedaż nastąpiła w lutym 2008 roku za cenę 1 601 650,00 zł.

Nieruchomość porównawcza nr 3. Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Gościcino, gmina Wejherowo, powiat wejherowski. Powierzchnia nieruchomości 24 525 m², sąsiedztwo nieruchomości korzystne, bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej, średnio korzystne możliwości inwestycyjne, średnio korzystne ukształtowanie terenu oraz dobra jakość dojazdu. Sprzedaż nastąpiła w lutym 2009 roku za cenę 1 199 580,00 zł.

Przedstawione poniżej informacje o cenach transakcyjnych pochodzą z aktów notarialnych umów kupna sprzedaży nieruchomości w okresie badania cen. Jako jednostkę porównawczą wybrano wartość jednego metra kwadratowego powierzchni działki w złotych.

Lp	Położenie nieruchomości	Data transakcji	Cena transakcji	Powierzchnia (m ²)	Cena 1 m ² w złotych	Skorygowana cena 1 m ² w złotych
1.	Skowarcz, gmina Pszczółki, powiat gdański	lis 08	3 000 000,00	80 925	37,00	34,00
2.	Gościcino, gmina Wejherowo, powiat wejherowski	lut 08	1 601 650,00	35 184	46,00	40,00
3.	Gościcino, gmina Wejherowo, powiat wejherowski	lut 09	1 199 580,00	24 525	49,00	46,00

Na podstawie analizy danych z rynku lokalnego przyjęto trend zmiany cen ze względu na upływ czasu w wysokości minus 0,6% na miesiąc. Cena jednostkowa nieruchomości została skorygowana o ustalony trend czasu, ceny otrzymane po skorygowaniu przedstawiono w ostatniej kolumnie powyższej tabeli.

Na podstawie przyjętej bazy danych ustalono ceny jednostki porównawczej na datę wyceny:

$C_{\min}$ skorygowana = 34,00 zł

$C_{\max}$ skorygowana = 46,00 zł

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 12,00$ zł

Na podstawie analizy danych z rynku lokalnego ustalono cechy rynkowe, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i na wartość rynkową nieruchomości. Wagi cech rynkowych określono dla przyjętego rynku lokalnego na podstawie analizy powyższych danych, uwzględniając analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych na badanym terenie.

Lp.	Cechy rynkowe nieruchomości (przedziały do określenia poprawek)	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	lokalizacja nieruchomości, atrakcyjność położenia /dobra, średnia/	30%	3,60	3,60
2.	dostęp do sieci infrastruktury technicznej /pośredni, bezpośredni/	15%	1,80	1,80
3.	powierzchnia działki [m ²] /mała do 50 000 m ² , średnia od 50 000 m ² do 100 000 m ² , duża od 100 000 m ² /	20%	2,40	1,20
4.	możliwości inwestycyjne /korzystne, średnio korzystne/	15%	1,80	1,80
5.	ukształtowanie terenu /korzystne, średnio korzystne/	10%	1,20	1,20
6.	jakość dojazdu /dobra, średnia/	10%	1,20	1,20
		Σ 100%	$\Delta C = 12,00$	

Szczegółową analizę porównawczą nieruchomości zawiera tabela porównawcza stanowiąca załącznik 1 niniejszego opracowania. Otrzymana w wyniku obliczeń wartość rynkowa działki nr 7/62 z wyłączeniem części składowych wynosi:

$WR_G = 6\,246\,100,00$ zł

słownie: sześć milionów dwieście czterdzieści sześć tysięcy sto złotych

8.2. Określenie kosztu odtworzenia kwatery składowej znajdującej się na działce nr 7/62.

Koszt odtworzenia kwatery składowej znajdującej się na działce nr 7/62 określono przy zastosowaniu metody kosztów odtworzenia, techniki wskaźnikowej. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 ha powierzchni kwatery. Przedmiotem wyceny jest obiekt nietypowy, dla którego brak jest cen wskaźnikowych w katalogach. Właściciel nieruchomości zamierza zrealizować kolejną kwaterę składową, bliźniaczą dla kwatery istniejącej. Właściciel poinformował, że zgodnie z przygotowanym kosztorysem ofertowym, budowa 1 ha kwatery składowej wynosi 3 100 000 zł. Taką też przyjęto jednostkową cenę wskaźnikową dla wycenianej kwatery składowej. Szczegółowy kosztorys ofertowy znajduje się w posiadaniu Właściciela nieruchomości. Stopień zużycia technicznego przyjęto w wysokości 0%.

$$K_B = Q \times C_{jq}$$

$$K_B = 8,0600 \text{ ha} \times 3\,100\,000,00 \text{ zł/ha} = 24\,986\,000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto: 24 986 000,00 zł

9. WYNIK WYCENY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.

Szczegółową analizę porównawczą nieruchomości zawiera tabela porównawcza stanowiąca załącznik nr 1 niniejszego opracowania. Wartość odtworzeniową nieruchomości określono w wysokości:

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	WARTOŚĆ W ZŁOTYCH
1	Wartość odtworzeniowa nieruchomości, działka nr 7/62 (Grunt oraz kwatera składowa)	31 232 100,00
słownie: trzydzieści jeden milionów dwieście trzydzieści dwa tysiące sto złotych 00/100		
W TYM:	Koszt odtworzenia części składowych działki nr 7/62 Kwatera składowa	24 986 000,00
	Wartość rynkowa działki nr 7/62	6 246 100,00

Wartość rynkowa nieruchomości określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia. Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość nieruchomości.

10. KLAUZULE I OGRANICZENIA.

- 10.1. Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach dla Zleceniodawcy.
- 10.2. Wycenę sporządzono w określonym przedmiocie i celu, a jej wielofunkcyjne wykorzystanie jest zabronione.
- 10.3. Powielanie, publikowanie, lub kopiowanie niniejszego operatu bez zgody autora jest zabronione.
- 10.4. Wartość została ustalona na podstawie dotychczasowych obserwacji zachowań rynku.
- 10.5. Rynek ten nie jest w pełni ustabilizowany, szczególnie dla obiektów podobnych do wycenianego.
- 10.6. Opis działki nie stanowi jej ekspertyzy technicznej.
- 10.7. Wycenę wykonano w oparciu o lustrację przedmiotu wyceny i udostępnione dokumenty, bez dodatkowych odkrywek, przy założeniu, że nie ukryto faktów mających wpływ na wartość.
- 10.8. Wartość nieruchomości została określona w stanie wolnym tzn. bez wpływu ewentualnych obciążeń na wartość nieruchomości w tym zwłaszcza obciążenia nieruchomości hipoteką.
- 10.9. O ile wartość określona w niniejszym operacie podlegałaby wykorzystaniu z istotną zwłoką to konieczna jest analiza aktualności tej wartości.
- 10.10. Autorzy przyjmują, iż wszystkie informacje zostały im ujawnione i wycena została wykonana zgodnie ze sztuką zawodową.
- 10.11. Wartość nieruchomości została określona zgodnie ze stanem na dany dzień. Za wszelkie zmiany stanu fizycznego nieruchomości zaszłe po tym dniu wyceniający nie ponosi odpowiedzialności.
- 10.12. Wartość nieruchomości została określona zgodnie ze stanem prawnym określonego dnia. Za wszelkie zmiany stanu prawnego nieruchomości zaszłe po tym dniu wyceniający nie ponosi odpowiedzialności.
- 10.13. Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym, nie została powiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, w szczególności o podatek VAT.

ZAŁĄCZNIKI

- Nr 1. Tabela wyceny nieruchomości.
- Nr 2. Kopia odpisu z księgi wieczystej.
- Nr 3. Kopia wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów.
- Nr 4. Dokumentacja fotograficzna.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI



Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej działki nr 7/62 z wyłączeniem części składowych położonej w miejscowości Łężyce, gmina Wejherowo

Wartość określono na dzień 29.12.2009 r.

lp.	cechy rynkowe	waga cechy	zakres kwotowy cechy [zł]	nieruchomość wyceniana „n _w ”	nieruchomość		nieruchomość		nieruchomość	
					porównawcza „1”		porównawcza „2”		porównawcza „3”	
						Poprawki [zł]		Poprawki [zł]		Poprawki [zł]
1	Cena nieruchomości [zł]				3 000 000,00		1 601 650,00		1 199 580,00	
2	Powierzchnia [m²]	168813			80925		35184		24525	
3	Cena porównawcza nieruchomości [zł / m²]				37,00 zł		46,00 zł		49,00 zł	
4	Cena porównawcza nieruchomości [zł / m2]				34,00 zł		40,00 zł		46,00 zł	
5	Lokalizacja ogólna nieruchomości	30%	3,60	średnia	dobra	-3,60	dobra	-3,60	dobra	-3,60
6	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	15%	1,80	bezpośredni	pośredni	1,80	bezpośredni	0,00	bezpośredni	0,00
7	Powierzchnia działki	20%	2,40	duża	średnia	-1,20	mała	-2,40	mała	-2,40
8	Możliwości inwestycyjne	15%	1,80	korzystne	korzystne	0,00	korzystne	0,00	średnio korzystne	1,80
9	Ukształtowanie terenu	10%	1,20	korzystne	korzystne	0,00	średnio korzystne	1,20	średnio korzystne	1,20
10	Jakość dojazdu	10%	1,20	dobra	średnia	1,20	średnia	1,20	dobra	0,00
		100%	12,00							0,00
Suma poprawek [zł]						-1,80		-3,60		-3,00
Wartość po skorygowaniu [zł]					32,20		36,40		43,00	
Wartość 1 m² działki w złotych ze średniej		37,00 zł								
Wartość prawa własności działki nr 7/62 z wyłączeniem części składowych		6 246 100,00 zł								
		słownie: sześć milionów dwieście czterdzieści sześć tysięcy sto złotych 00/100.								