Egzemplarz nr 2

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Przedmiot wyceny położony:

Województwo	*: dolnośląskie*
Powiat	*: lubiński*
Miasto	*: Lubin*
Ulica	*: Odrodzenia nr 28 b*
Obręb	*: 5*
Działki nr	*: 327/1, 327/3*
Powierzchnia	*: 0,3453 ha*
Nr KW	*: LE1U/00070549/5*

Użytkownik Wieczysty *: Regionalne Centrum Sportowe Sp. z o.o. z Lubinie*

Autor Opracowania:

Rzeczoznawca Majątkowy
Beata Baran
Uprawnienia nadane przez Ministra Infrastruktury
dnia 05/09/2005 nr 4344

3D Zakład Usług Majątkowych i Geodezyjnych
ul. J. Kochanowskiego 5e/9
59-300 Lubin

Lubin, maj 2014 r

I. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzony na podstawie:
1. art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 zm)
2. art. 56 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21września 2004r. (Dz. U. Nr 207 poz. 2109)

1.0 Prawa do nieruchomości

Użytkownik wieczysty : Regionalne Centrum Sportowe Sp. z o.o.

2.0 Określenie nieruchomości

Województwo	*: dolnośląskie*
Powiat	*: lubiński*
Miasto	*: Lubin*
Ulica	*: Odrodzenia nr 28 b*
Obręb	*: 5*
Działki nr	*: 327/1, 327/3*
Powierzchnia	*: 0,3453 ha*
Nr KW	*: LE1U/00070549/5*

3.0 Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku użytkowego o pow. użytkowej 2 654 m^2 wraz z kortami tenisowymi składającymi się z dwóch stanowisk.
Teren działki jest w pełni uzbrojony oraz utwardzony i ogrodzony
Nieruchomość zlokalizowana jest w Lubinie w okolicy obiektów magazynowych, sportowych przy drodze o nawierzchni utwardzonej – ul. Kolejowa. Lokalizacja nieruchomości jest dogodna ze względu na dojazd.
Instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, siłowa, oświetleniowa, alarmowa.

4.0 Cel wyceny

Celem wyceny nieruchomości, jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanych wraz z prawem własności do gruntu w celu ustalenia ceny sprzedaży.

5.0 Wartość nieruchomości

WR = 445 900 zł

6.0 Rodzaj nieruchomości

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (WR)

7.0 Data określenia wartości

23 maja 2014r.

8.0 Data sporządzenia operatu szacunkowego

26 maja 2014r.

9.0 Autor opracowania

Beata Baran

SPIS TREŚCI

I.	INFORMACJE OGÓLNE	- 4
1.0	Dane formalno–prawne	- 4
1.1.	Zleceniodawca	- 4
1.2	Określenie i zakres przedmiotu wyceny	- 4
1.3	Cel wyceny	- 4
1.4	Podstawy materialno - prawne	- 4
1.5	Źródła danych merytorycznych	- 5
1.6	Źródła pomocnicze	- 5
2.0	Daty istotne dla operatu szacunkowego	- 5
3.0	Opis przedmiotu wyceny	- 6
3.1	Prawa do nieruchomości	- 6
3.2	Określenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków	- 7
3.3	Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	- 7
3.4	Stan techniczno - użytkowy przedmiotu wyceny	- 8
II.	OKREŚLENIE WARTOŚCI	- 22
4.0	Dane techniczno- obliczeniowe	- 22
4.1	Rodzaj określanej wartości	- 22
4.2	Metoda wyceny	- 22
4.3	Analiza i charakterystyka rynku wyceny	- 28
5.0	Obliczenie wartości nieruchomości	- 36
5.1	Aktualizacja cen transakcyjnych	- 36
5.2	Określenie cech nieruchomości i ich wag	- 36
5.3	Obliczenie wartości nieruchomości	- 39
III.	PODSUMOWANIE	- 51
6.0	Wartość wycenianej nieruchomości	- 51
7.0	Analiza obliczeń oraz wnioski	- 51
8.0	Uwagi i zastrzeżenia	- 52
9.0	Załączniki	- 52

I. INFORMACJE OGÓLNE

1.0 Dane formalno–prawne

1.1. Zleceniodawca

Zlecenie nr RCS/ZT/45/2014 z dnia 21.05.2014r. - Regionalne Centrum Sportowe Sp. z o.o.

1.2 Określenie i zakres przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości budynkowej o funkcji użytkowej wraz z gruntem jako prawo użytkowania wieczystego oraz budowlami o funkcji sportowej (korty tenisowe).

Oznaczenia administracyjne nieruchomości:
województwo dolnośląskie, miasto Lubin, ulica Odrodzenia nr 28b.

Oznaczenia ewidencyjne nieruchomości gruntowej i budynkowej:
województwo dolnośląskie, powiat lubiński, miasto Lubin, obręb 5, działki nr:
- 327/1 o powierzchni 342 m², opis użytków: Bi – inny tereny zabudowane,
- 327/3 o powierzchni 3 111 m², opis użytków: Bi – inny tereny zabudowane,

Wycenie podlega nieruchomość gruntowa jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego zabudowaną budynkiem użytkowym oraz budowlą o funkcji sportowej

W opracowaniu określono wartość rynkową według stanu nieruchomości z dnia dokonania oględzin i cen z dnia wyceny (WR).

1.3 Cel wyceny

Celem wyceny nieruchomości, jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości budynkowej wraz z prawem użytkowania wieczystego do gruntu w celu ustalenia ceny sprzedaży.

1.4 Podstawy materialno - prawne

[1.] - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.)
Dział IV – rozdział I – określenie wartości nieruchomości

[2.] - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2010r. Nr 102 poz. 651 ze zm.)
Rozdział 2 – określenie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny,
Rozdział 3 – określenie wartości nieruchomości dla różnych celów,
Rozdział 4 – sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego

[3.] - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 ze. zm.) Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe.

[4.] – Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece. (Dz. U. z 2013 poz. 707)

[5.] – Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane . (Dz. U. Nr 89 poz. 414 ze zm.)

[6.] - Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz.647 z późniejszymi zmianami,)

[7.] – Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690).
Dział II – zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej,
Dział III – budynki i pomieszczenia,
Dział IV – wyposażenie techniczne budynków,
Dział VII – bezpieczeństwo użytkowania.

[8.] - Polska Norma PN – ISO 9836: 97 – Właściwości użytkowe w budownictwie, określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, ustanowiona przez PKN w dniu 28.10.1997r.

1.5 Źródła danych merytorycznych

- *Dane zawarte w operacie ewidencji gruntów i budynków.*
  - *wypis z rejestru gruntów,*
  - *wyrys mapy ewidencyjnej w skali 1 : 1000*
- *Stopień uzbrojenia terenu wycenianej działki gruntu.*
  - *mapa zasadnicza w skali 1:500 - uzbrojenie terenu*
- *Dane dotyczące określenia funkcji terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lubin.*
- *Dane dotyczące kształtowania się ceny rynkowej oraz wysokości czynszów dzierżawy nieruchomości budynkowych na terenie miasta Lubin.*
  - *dane Biur Obrotu Nieruchomościami w Lubinie,*
  - *informacje rzeczoznawców majątkowych,*
  - *prasa dotycząca obrotu nieruchomościami, prasa lokalna*
- *Dane dotyczące stanu prawnego wycenianej działki gruntu.*
  - *dane ksiąg wieczystych – odpis z KW nr LE1U/00070549/5*
- *Wizja terenowa przeprowadzona w dniu 21 kwietnia 2014r. – w trakcie której dokonano oględzin nieruchomości oraz uzyskano informacje od właściciela nieruchomości, wykonano zdjęcia*
- *Dokumentacja budowlana*

1.6 Źródła pomocnicze

[1.]– „Systemy i procedury wyceny nieruchomości" R. Cymerman, A. Hopfer. Zielona Góra 2003
[2.] – Wycena Wartość - Obrót – Zarządzanie nieruchomościami
[3.] – Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe i Specjalistyczne ora Noty Interpretacyjne

2.0 Daty istotne dla operatu szacunkowego

- *Data sporządzenia wyceny - 26.05.2014r.*
- *Data na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny - 23.05.2014r.*
- *Data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny - 23.05.2014r.*
- *Data oględzin nieruchomości - 21.05.2014r.*

3.0 Opis przedmiotu wyceny

3.1 Prawa do nieruchomości

Stan prawny nieruchomości na dzień 23.05.2014r. określono na podstawie księgi wieczystej nr LE1U/00070549/5 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Lubinie.

typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste

Dział I - Oznaczenie Nieruchomości
Województwo – dolnośląskie
Powiat – lubiński
Gmina – ----
Miasto – Lubin
Identyfikator działki – ---
Działka nr – 207/10
Sposób korzystania – Bi - inne tereny zabudowane
Obręb – 5
Przyłączone z KW – LE1U/00069016/0
Obszar – 0,0115 ha
Identyfikator działki – ---
Działka nr – 327/1
Sposób korzystania – Bz - tereny rekreacyjno- wypoczynkowe
Obręb – 5
Ulica – Odrodzenia nr 28b
Przyłączone z KW – LE1U/00069016/0
Obszar – 0,0342 ha
Identyfikator działki – ---
Działka nr – 327/2
Sposób korzystania – Bz - tereny rekreacyjno- wypoczynkowe
Obręb – 5
Ulica – Odrodzenia nr 28b
Przyłączone z KW – LE1U/00069016/0
Obszar – 2,3237 ha

Budynek:
Brak wpisu

Obszar – 2,3694 ha

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością
Okres użytkowania – 2110-09-09
Sposób korzystania – działki gruntu oddane w użytkowanie wieczyste

Dział II - Własność
Właściciel – Gmina Miejska Lubin
Użytkownik Wieczysty – Regionalne Centrum Sportowe Sp. z o.o. w Lubinie

Dział III – Ciężary i ograniczenia
Brak wpisu

Dział IV – Hipoteki
Brak wpisu

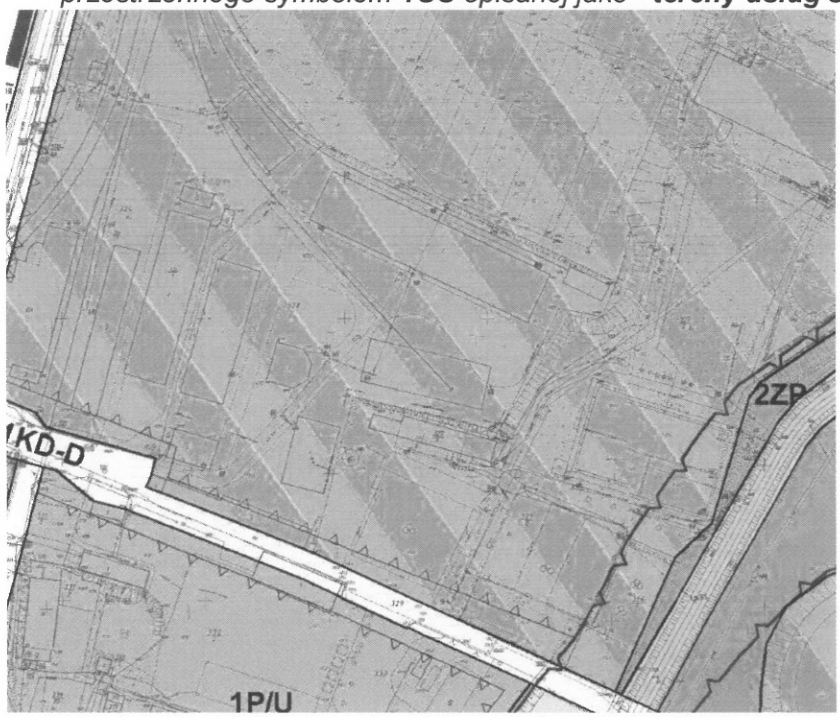
3.2 Określenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków

Województwo : dolnośląskie
Powiat : lubiński
Jednostka ewidencyjna : Lubin 021101_.0005
Ulica : Odrodzenia nr 28b
Jednostka rejestrowa : G1221
Obręb : 0005
Działka nr : 327/1
Powierzchnia : 0,0342 ha
Użytek : Bi - tereny zabudowane inne
Działka nr : 327/3
Powierzchnia : 0,3111 ha
Użytek : Bi - tereny zabudowane inne
Nr KW : LE1U/00070549/5

Na dzień sporządzenia wyceny została wydana przez Prezydenta Miasta Lubina Decyzja nr 88/2014 z dnia 20.05.2014r. zatwierdzająca projekt podziału działki nr 327/2 na działki nr 327/3, 327/4.
Decyzja ta na dzień sporządzenia wyceny jest nieprawomocna.

3.3 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

*Wyceniana nieruchomość oznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowanie przestrzennego symbolem **1US** opisanej jako - **tereny usług sportu i rekreacji:***



§ 27

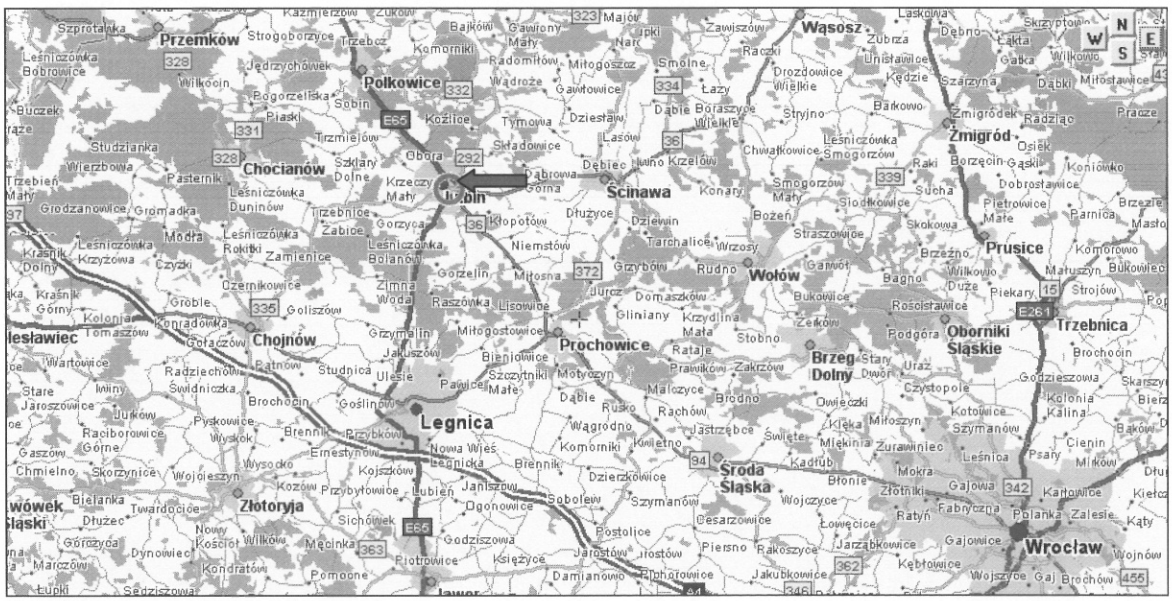
1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **1US**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu:
   1) usługi sportu
   2) usługi rekreacji,
   3) obsługa turystyki.
3. Dla terenu, wymienionego w ust. 1 ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenu:
   1) usługi gastronomii towarzyszące obiektom sportu i rekreacji,
   2) usługi ochrony zdrowia towarzyszące obiektom sportu i rekreacji,

3) obsługa komunikacji – wyłącznie utrzymanie stanu istniejącego oraz usługi realizowane jako uzupełnienie funkcji, o których mowa w ust. 2, w ramach tych funkcji,
4) zieleń urządzona,
5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
6) dojścia, dojazdy, parkingi.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust.1,obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
   1) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 25 m,
   2) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynną,
   3) dopuszcza się dowolny rodzaj dachów,
   4) dojazd - z ulic 1KDL, 1KD-D oraz z ul. Sikorskiego (poza obszarem planu), z zastrzeżeniem pkt.5,
   5) dopuszcza się dojazd:
      a) z ulicy 1KD-Z, pod warunkiem organizacji ruchu, zapewniającej bezpieczeństwo ruchu w rejonie zjazdu,
      b) poprzez teren parkingu 2KS. "

Uchwała Nr VII/56/11 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 5 kwietnia 2011r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 49 miasta Lubina
Aktualny sposób użytkowania wycenianej działki jest zgodny z przeznaczeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.4 Stan techniczno - użytkowy przedmiotu wyceny.



źródło: www.mapa.szukacz.pl

Miasto

„Lubin jest korzystnie położonym pod względem geograficznym jak również komunikacyjno–drogowym 80 tysięcznym miastem. Znajduje się w południowo-zachodniej części Polski, na obszarze Wysoczyzny Lubińskiej będącej częścią Niziny Śląsko – Łużyckiej. Lubin jest siedzibą powiatu zamieszkałego przez 110,5 tysiąca osób. Leży na przecięciu głównych szlaków komunikacyjnych oraz w niewielkiej odległości od dużych ośrodków miejskich i turystyczno- rekreacyjnych. Od stolicy regionu Wrocławia oddalony jest o 69 km. Miasto dysponuje dużym potencjałem obsługi drogowego ruchu tranzytowego prowadzącego z zachodu na wschód i z północy na południe. Lubin należy do najstarszych polskich osad. Prawa miejskie uzyskał pomiędzy 1284 a 1289 rokiem z rąk Księcia Ścinawskiego Przemka. Odkrycie w 1957 roku pokładów rud miedzi zdeterminowało jego gospodarczy charakter, stając się siłą napędową rozwoju. Już 10 lat po tym odkryciu powierzchnia Lubina zwiększyła się 12-krotnie i obecnie wynosi 42 km² . Przemysł oparty na wydobyciu, wzbogacaniu i przetwarzaniu rud nadal stanowi podstawową gałąź wytwórczości regionu. Lubin znajduje się nad

rzeką Zimnicą, która przepływa przez miasto na odcinku 8 km i jest lewym dopływem Odry. Nisko położony obszar miasta, otwarty ku zachodowi, pozostaje pod wpływem Oceanu Atlantyckiego, co sprawia, że jest to jeden z najcieplejszych regionów klimatycznych Polski. Największym bogactwem naturalnym na obszarze Lubina są surowce mineralne: złoża rudy miedzi, węgla brunatnego, soli, gazu oraz surowców ceramiki budowlanej. Te naturalne zasoby stwarzają duże możliwości wykorzystania gospodarczego. Powierzchnia Gminy Miejskiej Lubin wynosi 4068 ha z tego 2172 ha stanowią użytki rolne; 466 ha – grunty leśne i zadrzewione; 1329 ha – grunty zabudowane i zurbanizowane; 34 ha – nieużytki; 43 ha – grunty pod wodami; 24 ha – tereny różne. Wody powierzchniowe zajmują 61 ha. Na terenie miasta funkcjonuje międzynarodowe lotnisko Aeroklubu Zagłębia Miedziowego o powierzchni 120 ha i służy nie tylko dla celów sportowo-szkoleniowych, ale również gospodarczych wobec potrzeb KGHM Polska Miedź SA. Na jego terenie istnieje posterunek graniczny umożliwiający odprawy celne i paszportowe. Lubin jest położony w strefie silnego oddziaływania KGHM-u, co łączy się z możliwością nawiązania współpracy gospodarczej na bazie przemysłu miedziowego. Ponadto dobrze prosperuje handel prywatny, usługi, przemysł spożywczy instalatorsko-montażowy. W Lubinie corocznie odbywa się znany w artystycznym świecie Ogólnopolski Festiwal Piosenki Francuskiej oraz wiele innych imprez o zasięgu ogólnokrajowym. W dwóch galeriach: „Zamkowej" i „Jadwidze" prezentowana jest twórczość najwybitniejszych plastyków kraju i Europy.Atrakcją miasta jest uruchomiona w 1996 roku na bazie starej wieży ciśnień, najwyższa w Polsce 33,5-metrowa ściana wspinaczkowa."

„Przez Lubin przebiega droga międzynarodowa E-65, łącząca kraje skandynawskie z krajami Europy południowej, a w odległości 25 km przebiega autostrada A-4 łącząca kraje Europy zachodniej z Ukrainą. W fazie projektu jest również droga S3, która połączy w niedługim czasie Świnoujście z przejściem granicznym w Lubawce. Położenie przy głównych szlakach komunikacyjnych daje miastu ogromne możliwości w dziedzinie transportu i logistyki. (...) Połączenia kolejowe, bliskość portów rzecznych w Ścinawie i Głogowie oraz międzynarodowego portu lotniczego we Wrocławiu tworzą dogodne warunki do prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Lubina.
Zlokalizowana na obszarze miasta lubińska podstrefa Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej jest jeszcze jednym z wielu niezaprzeczalnych walorów miasta. Preferencyjne warunki działalności inwestycyjnej będą stymulować napływ krajowych i zagranicznych inwestorów. Lubin jest znaczącym ośrodkiem mieszkaniowym i usługowo-handlowym Legnicko – Głogowskiego Okręgu Miedziowego, w obrębie którego czynne są trzy kopalnie rud miedzi, trzy huty miedzi oraz przedsiębiorstwa świadczące usługi na rzecz wyżej wymienionych zakładów. Miasto jest siedzibą władz samorządowych: powiatowych, gminnych miejskich i gminnych wiejskich realizujących swoje ustawowe zadania. Szeroko reprezentowane są organizacje społeczne, kulturalne oraz sportowe. Lubin jest miastem ludzi młodych. Ponad 18 tys. mieszkańców nie ukończyło 19 – tego roku życia, a ponad 53 tys. osób to mieszkańcy w wieku produkcyjnym (stan na 31.12.2003r. - Wydział Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego).(...) W mieście funkcjonuje 10 szkół podstawowych oraz 6 gimnazjów oraz 7 ponad gimnazjalnych. Szkolnictwo wyższe jest reprezentowane przez powstałą w październiku 2002 roku Uczelnię Zawodową Zagłębia Miedziowego (...) Ponadto na terenie miasta Lubina znajdują się placówki niepubliczne stanowiące uzupełnienie oferty edukacyjnej (..)
W krajobrazie gospodarczym Lubina, na tle branży budowlanej, transportowej, odzieżowej oraz całej gamy usług dominuje przemysł miedziowy i przedsiębiorstwa z nim powiązane.(...) Sektor budowlany reprezentowany jest przez znaczną ilość lokalnych firm budowlano-montażowych. Ponadto istnieje rozwinięty przemysł metalowy i spożywczy.

Dzielnica – Centrum

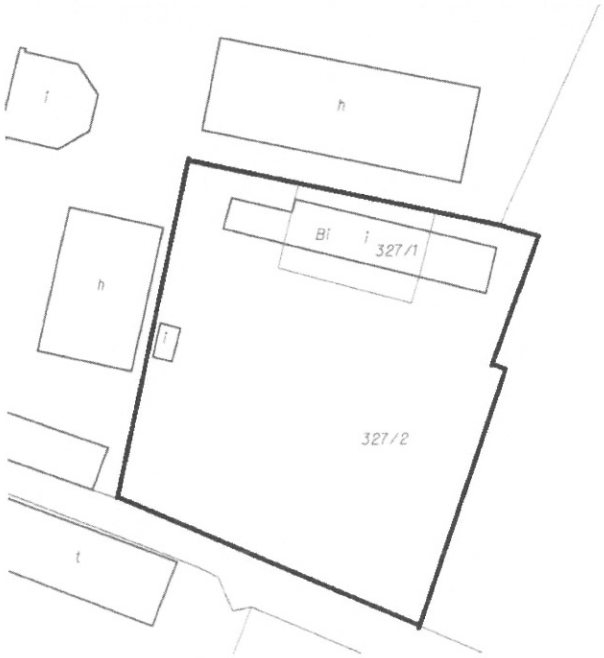
źródło: www.maps.google.pl

Lokalizacja i otoczenie: *Teren na którym znajduje się opiniowana nieruchomość położony jest w centralnej części miasta Lubin w odległości ok. 2 km od jego ścisłego centrum. Zlokalizowane są w pobliży obiekty usługowe, handlowe i produkcyjne – obiekty powstałe w podobnym okresie czasu. W niewielkiej odległości znajduje obiekt hotelarski i stadion sportowy*

Nieruchomość położona jest przy ul. Odrodzenia (poprzez działki stanowiące własność Spółki RCS Sp. o.o., oraz bezpośrednio przy ul. Kolejowej tj, drogi stanowiącej drogę publiczną.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi:

- ✓ *od południa - droga dojazdowa- ulica Kolejowa , za drogą obiekty produkcyjno-magazynowe,*
- ✓ *od północy - obiekty magazynowo-biurowa, za nimi hala sportowa,*
- ✓ *od wschodu - tereny sportowe - korty tenisowe*
- ✓ *od zachodu - obiekty magazynowo-biurowa.*


i
h
Bi
i
327/1
h
i
327/2
t

Lokalizacja nieruchomości ze względu na otoczenie pod względem funkcji przemysłowej charakteryzuje się :

- *dobrą rozpoznawalnością lokalizacji na mapie miasta, w sąsiedztwie innych sportowych, w bliskim oddaleniu od drogi tranzytowej,*
- *dobrą dostępnością komunikacyjną - poprzez drogą publiczną,*
- *dobrą dostępnością komunikacyjna ze względu na transport - odległość od drogi krajowej korzystna.*

Droga dojazdowa do nieruchomości

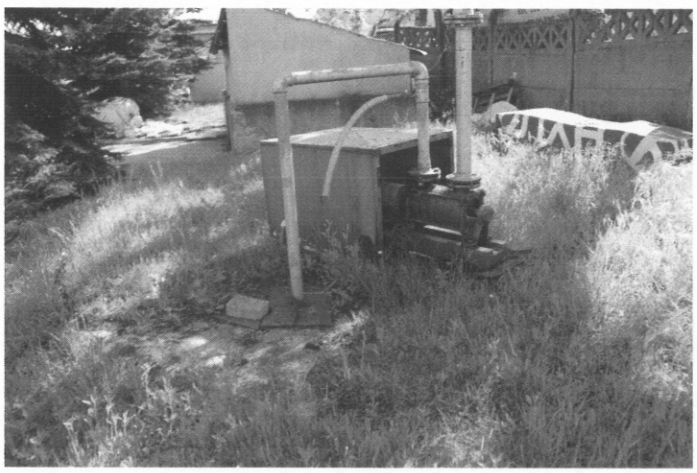
Nieruchomość położona jest przy ul. Odrodzenia (poprzez działki stanowiące własność Spółki RCS Sp. o.o., oraz bezpośrednio przy ul. Kolejowej - działka nr 329 tj., którą stanowi droga publiczna.

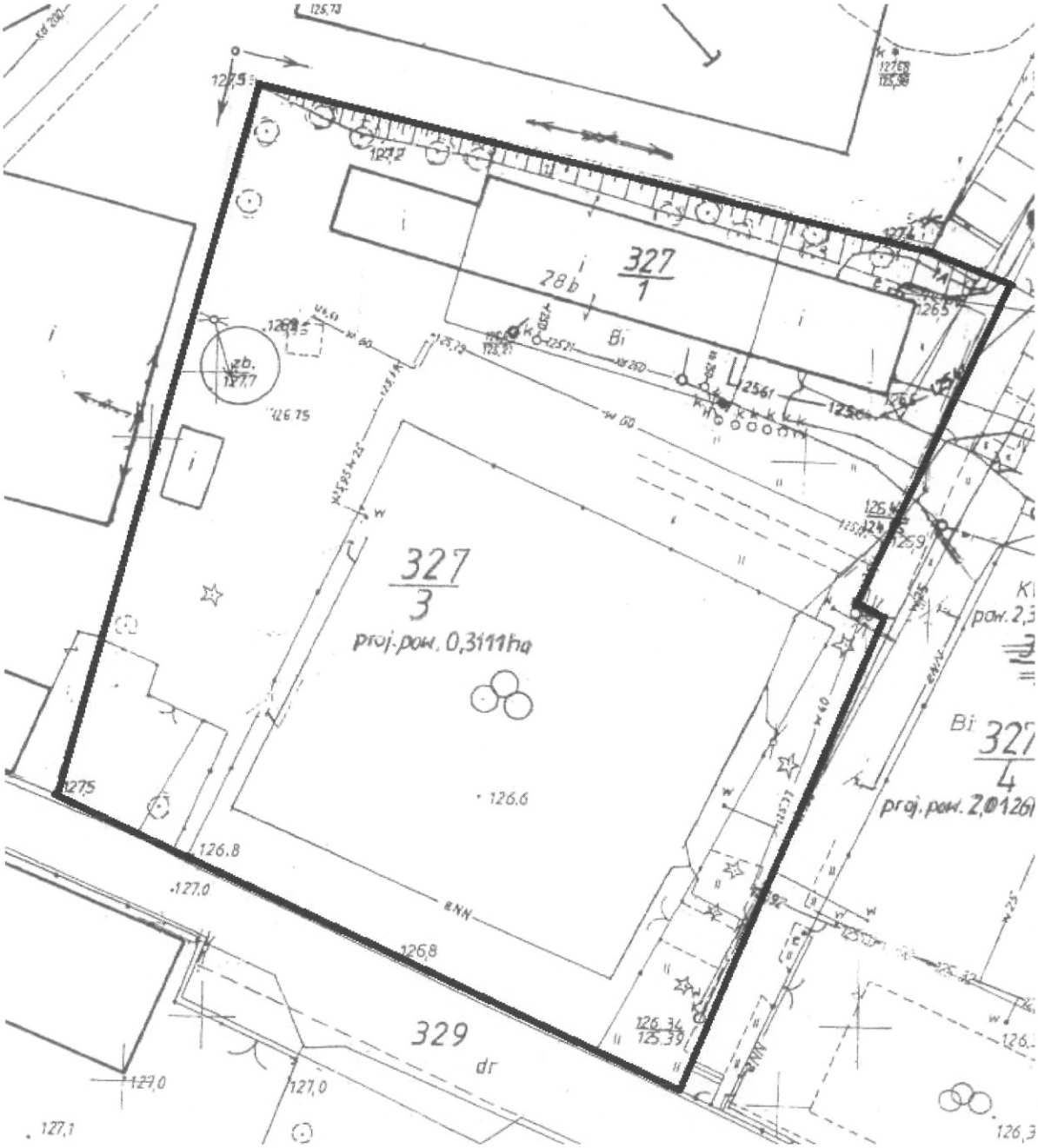
Uzbrojenie: *Działka zlokalizowana w pobliżu: sieci - e , studnia - w, sieć - k.*

Ukształtowanie i zagospodarowanie terenu:

Teren opiniowany jest płaski z skarpą usytuowaną w północnej części działki, o kształcie nieregularnym, ale zbliżonym do trapezu. Szacowana nieruchomość jest zabudowana budynkiem użytkowym oraz budowlami o charakterze sportowym (kort tenisowy). Nieruchomość w części wydzielona jest z przestrzeni za pomocą ogrodzenia wykonanego z płyt prefabrykowanych, siatki stalowej w ramach oraz częściowo ogrodzenie murowane. Całość połączona zostanie organizacyjnie w postaci dróg wewnętrznych, chodników.
Na terenie działki znajduje się hydrofornia usytuowana na zewnątrz budynku.

TYSKIE





Budynek użytkowy

Opisów obiektu dokonano na podstawie dokonanej wizji lokalnej. Oceny ogólnej stanu zużycia poszczególnych obiektów dokonano na podstawie oględzin. Nie stanowi ona ekspertyzy technicznej. Oceny tej stopnia zużycia dokonano na podstawie opracowania : Wacetob i analizy własnej

Charakterystyka obiektu				
Nr	Lokalizacja/adres			Nr KW
1	Lubin, ul. Odrodzenia 28b			LE1U/00070549/5
nr ewidencyjny działki	sposób użytkowania/ rodzaj powierzchni:	Parametry techniczne w m^2		Pozwolenie na budowę
		pow. zab. [m^2] kubatura [m^3]	Pow użytkowa [m^2]	

Działka nr 327/1, 327/3	Budynek użytkowy	340 m^2	**368,50 m^2** budynek użytkowy- 353,5 budynek magazynowa - 15,0	Budynek wybudowany w lata 70/80 u.w

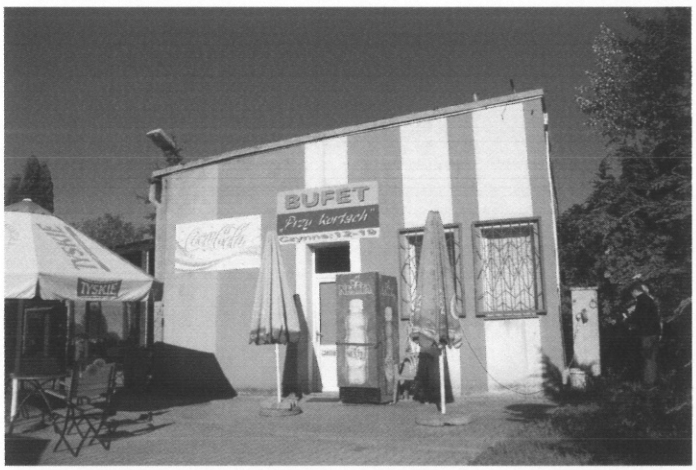
Technologia budowy		Instalacje/przyłącza		Ilość kondygnacji	Sposób posadowienia	Stopień zużycia
Technologia	tradycyjna	Elektryczna/ oświetleniowa/ siła	sieć	1-2/0	Budynek wolnostojący	35%
Fundamenty	ławy fundamentowe betonowe	Wodna	sieć			
Ściany	Murowane z elementów drobnowymiarowych	Kanalizacyjna	sieć			
Strop dach	Nad parterem z płyt WPS, w pozostałej części budynku podwieszany. Dach z dźwigarów stalowych, kryty blachą trapezową	gazowa	brak			
Stolarka	Okienna: PCV typowe, drzwi: drewniane bramy: stalowe	CO.	własne			
Podłogi i posadzki	Posadzki w budynku: betonowe, płytki ceramiczne, w zależności od rodzaju pomieszczenia	Wentylacja grawitacyjna	wstępuje			
Tynki	Tynki pokryte farbami.	Alarm	występuje			
Elewacja	Tynk					

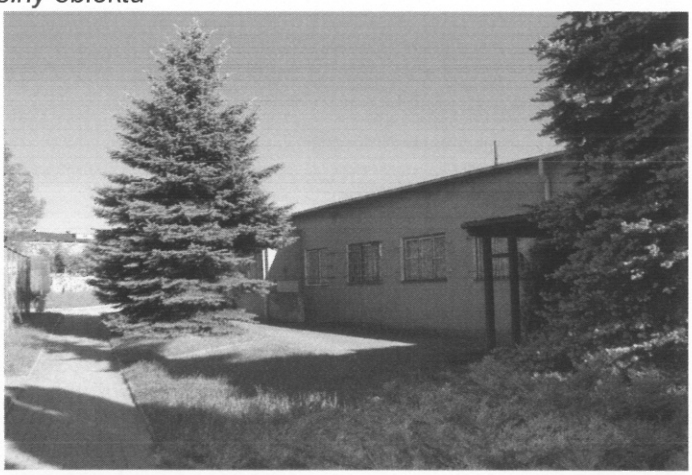
Uwagi:

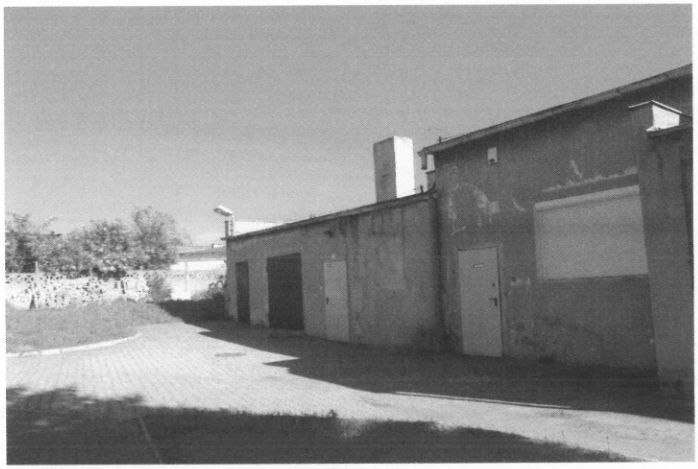
- ✓ *Powierzchnie podano na podstawie danych właściciela*
- ✓ *Budynek czesiowo dwukondygnacyjny, częściowo jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony*
- ✓ *Budynek stanowi zespół pomieszczeń z częścią sanitarną*
- ✓ *Budynek przeznaczony jest do kapitalnego remontu*
- ✓ *na terenie działki znajduje sie budynek magazynowy wybudowany w konstrukcji murowanej o pow. użytkowej 15 m^2*

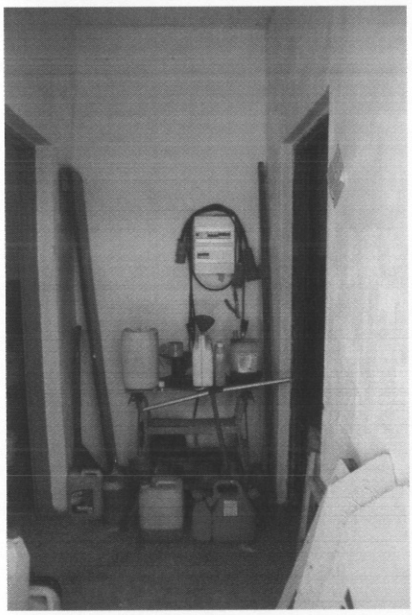
Dokumentacja fotograficzna z dnia 21 maja 2014r

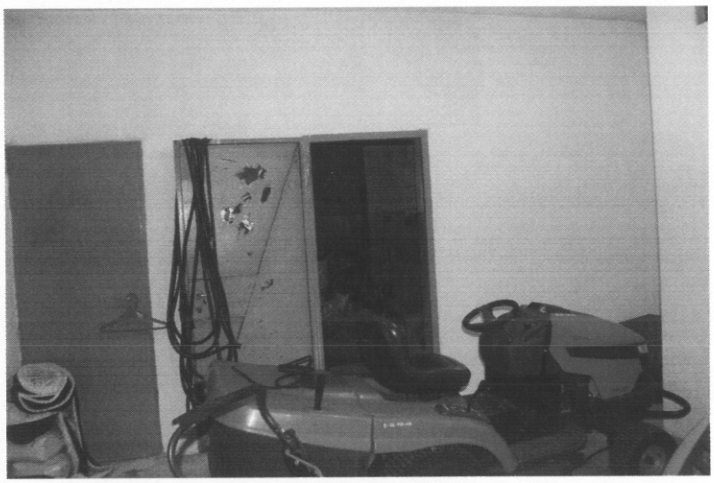
Widok ogólny obiektu

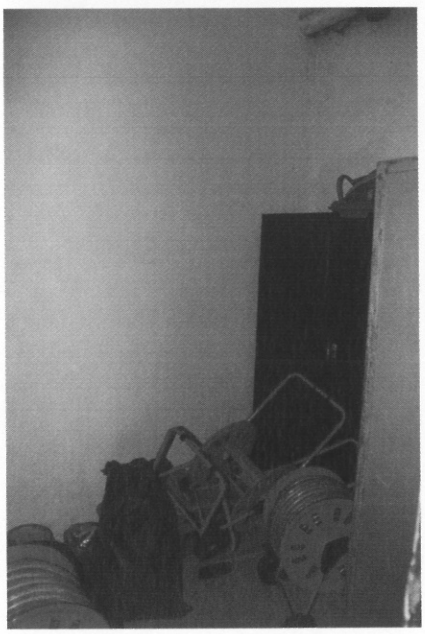


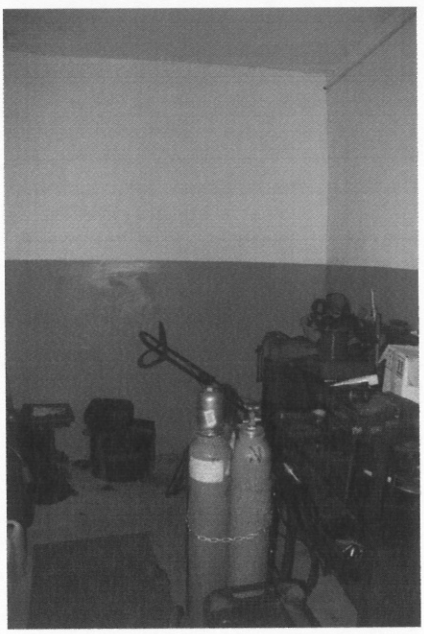


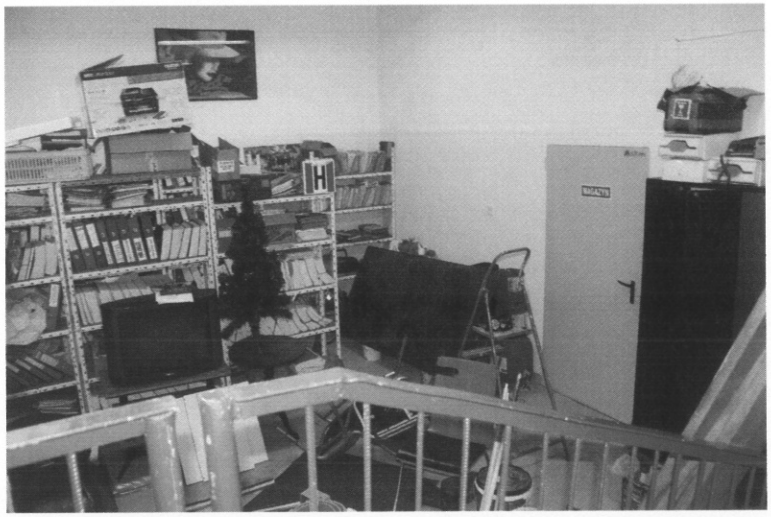


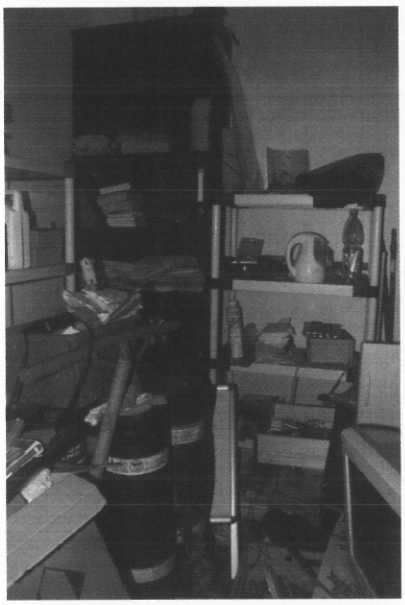


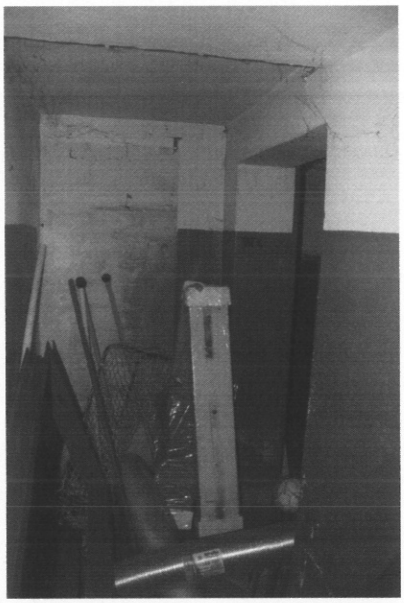


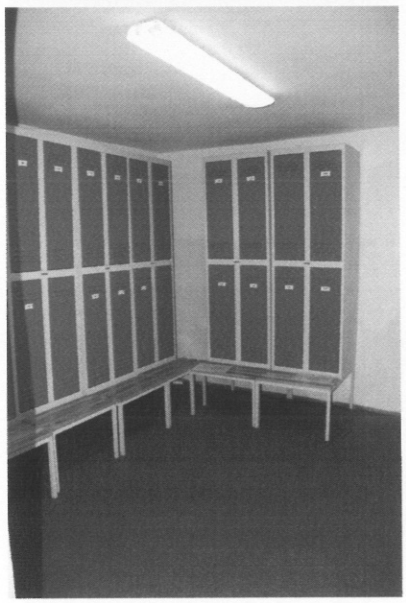


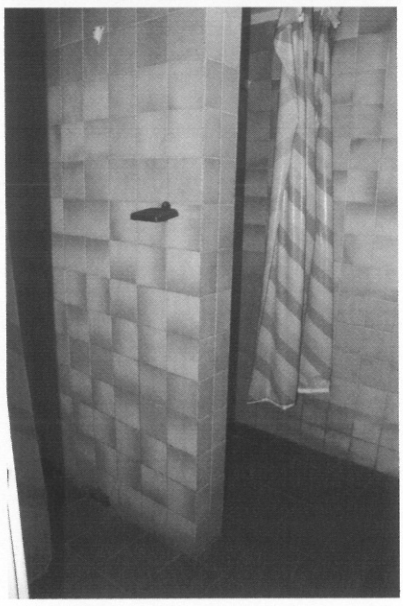


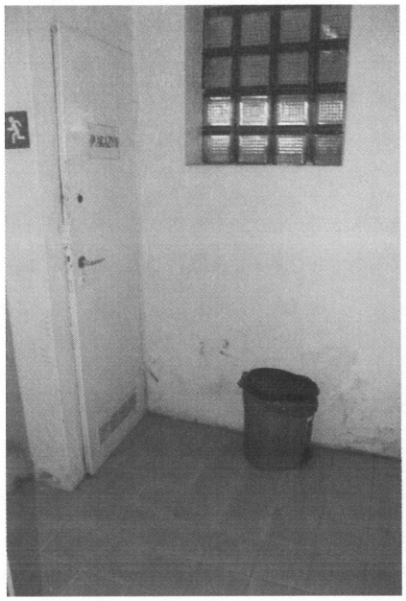


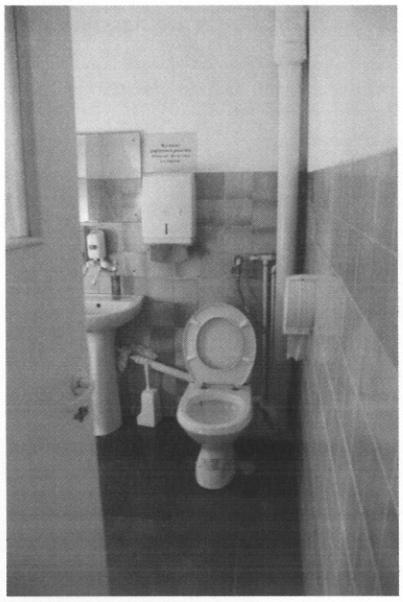


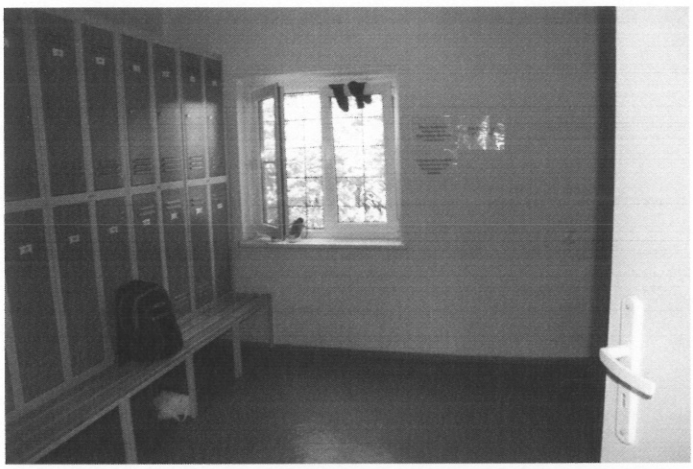


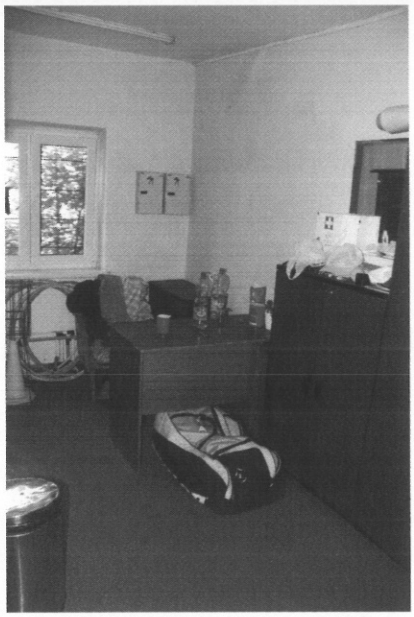


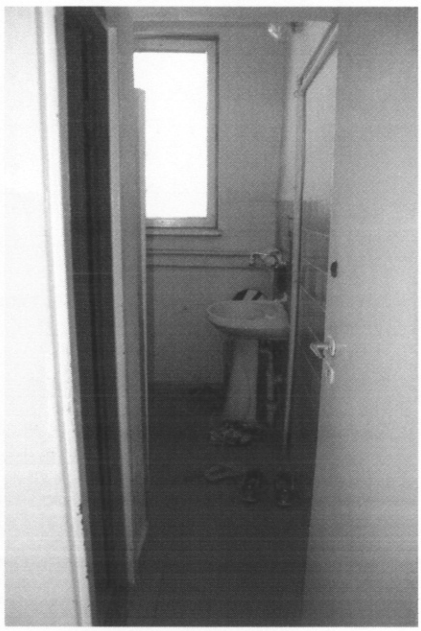


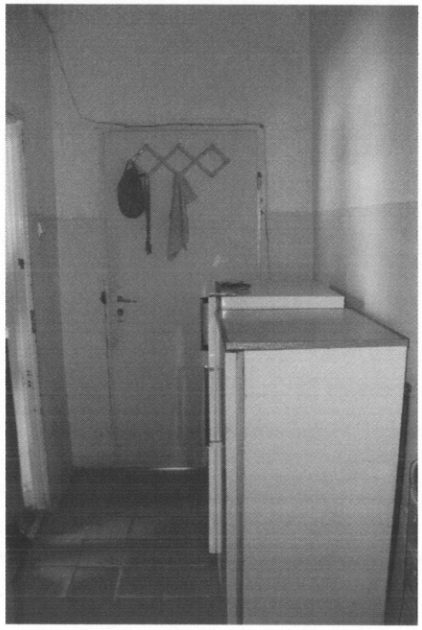


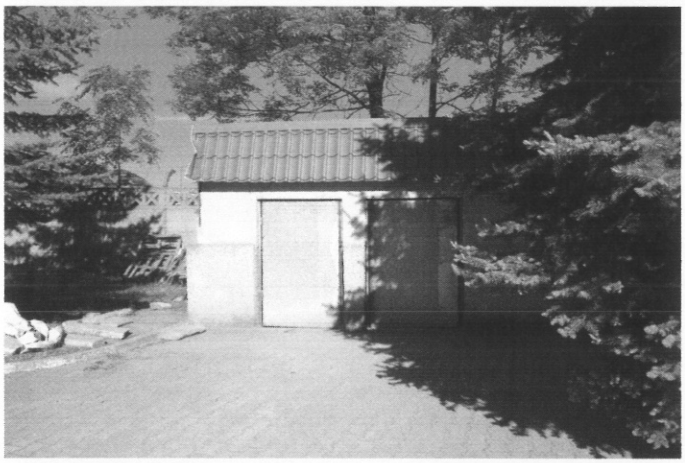


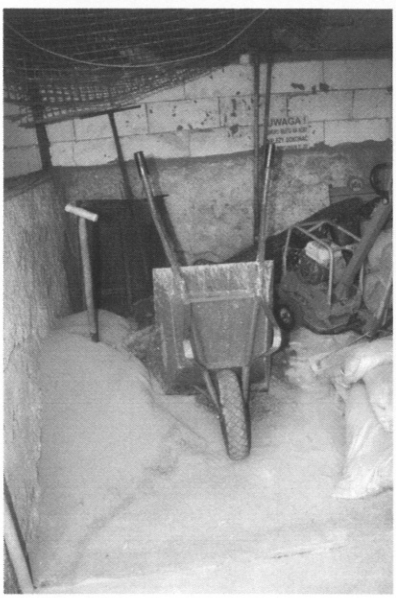


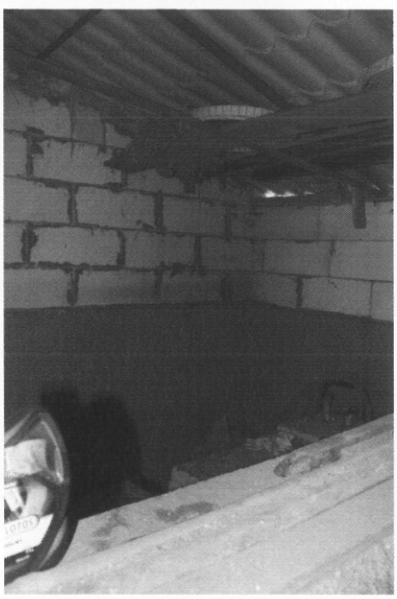








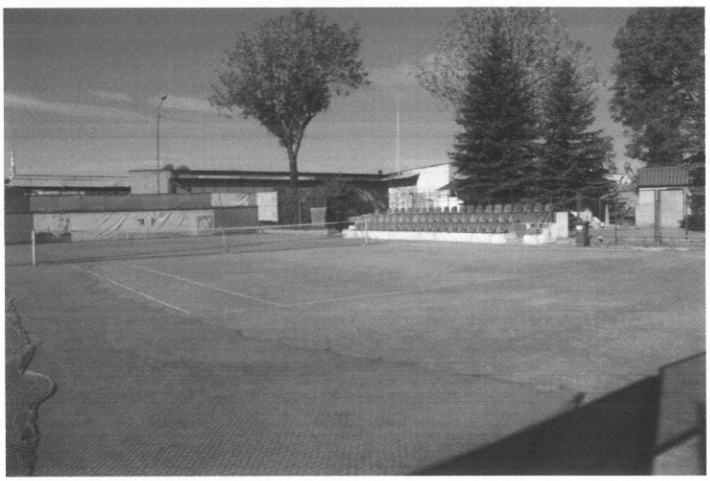




Kort tenisowy

Opisów obiektu dokonano na podstawie dokonanej wizji lokalnej. Oceny ogólnej stanu zużycia poszczególnych obiektów dokonano na podstawie oględzin. Nie stanowi ona ekspertyzy technicznej. Oceny tej stopnia zużycia dokonano na podstawie opracowania : Wacetob i analizy własnej

Korty wybudowano w latach 70/80 u.w.
Nawierzchnia wykonana z mączki ceglanej na podbudowie z materiałów sypkich.
Teren kortów ogrodzony siatką w ramach stalowych, wyposażony jest w trybuny oraz instalacje nawadniającą.
Obiekt jest oświetlony i wyposażony jest w słupki oraz siatkę do tenisa.
Powierzchnie kortu przyjęto na podstawie danych z mapy zasadniczej.
Powierzchnia zabudowy kortów = 1 386 m^2



4.0 Dane techniczno- obliczeniowe

4.1 Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR).
Tak rozumiana wartość – to wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania przy przyjęciu, ze nieruchomość będzie nadal wykorzystywana z aktualnym sposobem użytkowania.

Wartość rynkowa określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego mówi o tym art. 152 ust. 1 przepisu [1

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.

Opiniowana nieruchomość jest zorganizowana przeznaczona pod zabudowę użytkową, a zatem kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania stanowi najkorzystniejszy sposób jej użytkowania

Ze względu na powyższe i ze względu na cel wyceny wartością określoną w niniejszym opracowaniu jest ***wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania.***

4.2 Metoda wyceny

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny analizowano dostępne dane z rynku dla określenia wiarygodnego pod względem rodzajowym i obszarowym rynku nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem i częściami składowymi składa się z dwóch głównych składników: gruntu i naniesień. W procesie wyceny określa się wartość obu tych składników.

A zatem:

$$W_N = W_G + W_B$$

W_N - *wartość nieruchomości ;*
W_G - *wartość gruntu;*
W_B - *wartość naniesień.*

Wartość rynkowa jako podstawa wyceny jest określona na podstawie w art. 151 ust.1 przepisu [1] w następujący sposób [...] wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna 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.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.
Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe. Wybór określenia podejścia, metody i techniki uzależniony jest od wielu czynników. Rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić w szczególności:

- *cel wyceny,*
- *rodzaj i położenie nieruchomości,*
- *funkcję wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego,*
- *stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,*
- *stan jej zagospodarowania,*
- *dostęp do danych o cenach nieruchomości podobnych, a także ilości i rodzaju informacji z rynku nieruchomości możliwych do wykorzystania,*
- *aktualny i przyszły sposób użytkowania.*

Z uwagi na fakt, że na przyjętym obszarze rynku, nie odnotowano były transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości obejmującej obiekty stopowe typu korty tenisowe wraz z zapleczem, oraz odnotowano kilka transakcji obejmującej obiekty budynkowe, nie odbiegającymi pod względem cech rynkowych od nieruchomości wycenianej, ***po uwzględnieniu wszystkich okoliczności, a także zaleceń standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz postanowień zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego - do ustalenia wartości rynkowej zastosowano procedurę opisaną poniżej.***

W celu wyboru właściwego podejścia do wyceny nieruchomości badano rynek miasta Lubina oraz innych miasta, które ze względu na poza-regionalny charakter opiniowanej nieruchomości stanowią rynki równoległe. Zatem przeanalizowano transakcje nieruchomościami porównywalnymi w latach 2011-2014 uzyskane z ewidencji gruntów i budynków – Starostw Powiatowych oraz biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
Transakcje te dotyczyły nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkowych o funkcji użytkowej.

Ponieważ po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że na opiniowanym obszarze rynku nie znaleziono w obrocie transakcji obejmujących budowle o charterze sportowym, ale znaleziono obiekty budynkowe o funkcji użytkowej (magazynkowej, socjalnej, biurowej) porównywalnych do nieruchomości opiniowanej , zatem wartości nieruchomości określono w podziale na:
- wartość obiektów budowlanych o charakterze sportowym określono w podejściu dochodowym,

- natomiast wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem użytkowym określono w podejściu porównawczym .

Podejście i metoda.

Wartość rynkowa nieruchomości - WR	
Podejście	*Porównawcze*
Metoda	*Porównania parami*

Podejście i metoda.

Wartość rynkowa nieruchomości - WR	
Podejście	*Dochodowe*
Metoda	*Zysków*
Technika	*Kapitalizacji prostej*

Zgodnie z art. 153.1 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 oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w rozdziale 2 zapisano:
Par. 4.1.- przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny , a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
Par.4.3. – przy metodzie porównania parami, porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.
Par.4.4. – przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości .

Metoda porównania parami :
Zgodnie z zasadami wyceny zawartymi w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny – Nota Interpretacyjna nr 1 – NI 1 „Przy stosowaniu metody porównania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cechach transakcyjnych i cenach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi."

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu w/w metody szacowania:

- *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cechach transakcyjnych i cechach, stanowiących podstawę wyceny*
- *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny*
- *Ustalenie cen rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości*

- *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych*
- *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych*
- *Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny z ich charakterystyką*
- *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych*
- *Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań*
- *Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek*
- *Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana*
- *Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu)*

***Podejście dochodowe** jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości generujących dochód bądź stwarzających możliwość osiągania dochodu, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości.*

Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości, stanowiącego odpowiednik wpływów czynszowych, może być także część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości.

(...)

3.2. Metody wyceny

3.2.1. Stosowane w ramach podejścia dochodowego metody wyceny przedstawiają sposoby obliczania dochodów z nieruchomości. Stosuje się dwie metody wyceny:

B/metodę zysków**, w której **podstawą obliczania dochodu z nieruchomości jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności.

Typowymi nieruchomościami dla których stosuje się metodę zysków, są: hotele, stacje benzynowe,

*restauracje, **obiekty sportowo-rekreacyjne**, sale widowiskowe, kina itp.*

Wpływy w tego rodzaju obiektach uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, w szczególności przez użytkownika, i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych.

3.3. Techniki wyceny

*3.3.1. Techniki wyceny, stosowane w ramach metod zaprezentowanych w rozdziale 3.2, sprowadzają się do procedur obliczeniowych, służących do **przekształcania dochodu z nieruchomości w wartość.***

3.3.2. Przekształcanie dochodu z nieruchomości w wartość nieruchomości nazywane jest kapitalizacją dochodu.

3.3.3. W zależności od zmienności dochodu z nieruchomości wyróżnia się następujące techniki kapitalizacji dochodu:

*b) **dyskontowanie strumieni dochodów**, w której wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w poszczególnych latach*

przyjętego okresu prognozy, powiększona o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości.

3.5.3. ***Wydatki operacyjne*** *ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania,*
koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określanej wartości nieruchomości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku.
3.5.4. Do wydatków operacyjnych zalicza się również średni roczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia – z częstotliwością co najmniej raz na kilka
lat, co jest uzasadnione wymogami rynkowymi.

4.2. Zasady stosowania metody zysków
4.2.1. Przez dochody z nieruchomości, stanowiące odpowiednik wpływów czynszowych, rozumieć należy część dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na danej nieruchomości przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego użytkownika.
4.2.2. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe i dane z szacowanej nieruchomości.
4.2.3. Dochód z nieruchomości obliczany jest na podstawie przychodu użytkownika z działalności operacyjnej, pomniejszonego o koszty operacyjne użytkownika i wydatki operacyjne.
4.2.4. W metodzie zysków stosowanej do wyceny nieruchomości gdzie jest lub może być przyjęte założenie, że działalność prowadzi użytkownik, wyróżnić można następujące ***etapy określania dochodów:***
a) wyznaczanie wpływów użytkownika (WU) z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości;
b) obliczanie dochodu brutto użytkownika (DBU) z różnicy wpływów użytkownika (WU) i kosztów operacyjnych użytkownika (KOU);
c) obliczanie dochodu operacyjnego netto użytkownika (DONU) z różnicy dochodu brutto użytkownika (DBU) i wydatków operacyjnych (WO);
d) obliczanie dochodu operacyjnego netto właściciela nieruchomości (DON) z udziału właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym netto użytkownika (DONU). Wysokość tego dochodu wyznacza się na podstawie danych rynkowych lub w inny uzasadniony sposób.
4.2.5. Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie dochodu operacyjnego netto (DON).
4.2.6. Wpływy użytkownika pochodzą z działalności operacyjnej, ***bez uwzględniania jego przychodów z działalności inwestycyjnej oraz finansowej.***
4.2.7. Do kosztów operacyjnych użytkownika zalicza się wszelkie wydatki związane z prowadzeniem działalności i warunkujące uzyskanie spodziewanych wpływów. Obejmują one w szczególności: koszty zakupu towarów, materiałów i usług, płace personelu wraz z narzutami, koszty związane z odtwarzaniem majątku trwałego i wyposażenia, koszty reklamy itp.

4.2.8. Do kosztów operacyjnych użytkownika nie zalicza się amortyzacji, kosztów finansowych (w tym obsługi kredytów) oraz płaconego przez użytkownika podatku dochodowego.
4.2.9. Do wyceny przyjmuje się dochody z działalności gospodarczej, ujmowane w okresach rocznych, przy założeniu ich uzyskiwania na koniec okresu rocznego.
4.2.10. Dochód z nieruchomości obliczany jest przy uwzględnieniu wydatków operacyjnych, na zasadach określonych w metodzie inwestycyjnej. Przy obliczaniu wynagrodzenia użytkownika prowadzącego działalność na nieruchomości należy wziąć pod uwagę typowe dla danego rynku zasady jego ustalania. Trzeba przy tym uwzględnić to, że dla różnych rodzajów działalności sposoby ustalania wynagrodzenia użytkownika mogą być różne.

4.2.11. Przy obliczaniu dochodu z nieruchomości uwzględnia się wyniki z działalności prowadzonej na wycenianej nieruchomości oraz dane rynkowe o dochodach z podobnych działalności prowadzonych na danym rynku.
4.2.12. Nieruchomości wyceniane metodą zysków mają często złożoną postać fizyczną i ekonomiczną, co powoduje, że występują w obrocie jako działające gospodarczo obiekty, obejmujące zróżnicowane aktywa niezbędne do prowadzenia działalności. Oprócz nieruchomości obiekty takie obejmują także ruchomości (meble, wyposażenie i urządzenia) oraz wartości niematerialne i prawne, a także tzw. zbywalny goodwill, który stanowi składnik wartości niematerialnych i prawnych, związany z posiadaniem marki, reputacji, zaufania klientów itp., i który jest przenoszony na nabywcę w przypadku obrotu takim obiektem.

4.2.14. ***Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości metodą zysków nie uwzględnia się tzw. osobistego goodwillu,*** *który wpływa na dochody użytkownika,* ***ale jest związany nie z nieruchomością, lecz z osobą prowadzącą działalność na nieruchomości.*** *Przez osobisty goodwill należy rozumieć szczególne cechy określonego użytkownika, które powodują uzyskiwanie dochodu odmiennego od poziomu rynkowego.*
4.2.15. Określany w wycenie poziom dochodu z nieruchomości ma odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny.
4.2.16. Przy stosowaniu metody zysków wykorzystuje się odpowiednio zasady przewidziane w metodzie inwestycyjnej i opisane w pkt 4.1.3, uwzględniając dodatkowe obciążenia wynikające z charakteru działalności prowadzonej na wycenianej nieruchomości.

„Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości dla której uzasadnione jest założenia ,że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały."

Zgodnie z tymczasową notą interpretacyjną III.6 pkt 4.1:
„Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i współczynnika kapitalizacji :

$$WRp=D \times Wk$$

gdzie:
WRp- oznacza wartość nieruchomości
D- oznacza dochód roczny z nieruchomości (strumień rocznych dochodów o jednakowym poziomie)
Wk – oznacza współczynnik kapitalizacji
(Wk odzwierciedla okres zwrotu kapitału; stopa kapitalizacji : R = D/C stąd Wk = C/D)

Uzasadnienie metody wyceny
Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze i dochodowe. Wybór określenia podejścia, metody i techniki uzależniony jest od wielu czynników. Rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić w szczególności:
- ✓ *cel wyceny,*
- ✓ *rodzaj i położenie nieruchomości,*
- ✓ *funkcję wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego,*
- ✓ *stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,*
- ✓ *stan jej zagospodarowania,*
- ✓ *dostęp do danych o cenach nieruchomości podobnych, a także ilości i rodzaju informacji z rynku nieruchomości możliwych do wykorzystania,*
- ✓ *aktualny i przyszły sposób użytkowania.*

4.3 Analiza i charakterystyka rynku wyceny

identyfikacja rynku:

- ✓ *rynek nieruchomości zabudowanych budynkami magazynowymi z częścią socjalną*
- ✓ *rynek stawek czynszowych za wynajem powierzchni sportowych*

rodzaj rynku wyodrębniono na podstawie kryterium jednorodności pod względem stanu nieruchomości (zgodnie z u.o g.n. stan otoczenia, zagospodarowania, techniczny i prawny) i przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego,

obszar badanego rynku:

- ✓ *rynek lokalny nieruchomości zabudowanych położonych w granicach administracyjnych miast powiatowych ze szczególnym uwzględnieniem miasta Lubin*
- ✓ *rynek lokalny wynajmowanych powierzchni sportowych*

obszar rynku wyodrębniono na podstawie zasięgu terytorialnego podaży i popytu, określonego w oparciu o kryterium lokalizacji na terenie miejskim dobrze skomunikowanym z większymi ośrodkami urbanistycznymi

okres badania cen transakcyjnych:

biorąc pod uwagę intensywność obrotu rynkowego nieruchomościami zabudowanymi budynkami magazynkow-produkcyjno-biurowymi do analizy przyjęto transakcje z okresu lat 2011-2014 r.

Zgodnie z zapisami NI 1"Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" pkt 3.3

3.3. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

Ze względu na niski wolumen obrotu tego typu nieruchomościami okres badania cen transakcyjnych wydłużono do lat 3 obejmując lata 2011, 2012 i 2013, 2014.

Analiza tynku w skali makro:

POPYT:

W ostatnim dziesięcioleciu obserwuje sie na rynku usług sportowo- rekreacyjnych skokową tendencje wzrostową po stronie zarówno popytu jak i podaży. Wynika ona z kilku czynników a głównie ze zmiany trybu życia społecznego, wzrostu zamożności społeczeństwa, jest też efektem kampanii promocyjnych zdrowego trybu życia.

Obecnie wiele gmin realizuje projekty wdrażane przez Ministerstwo Sportu. Jednym z piorytetów strategi rozwoju sportu w Polsce realizowanym z Funduszy Rozwoju Kultury Fizycznej, środków jednostek samorządu terytorialnego, Programów Europejskiej Współpracy Terytorialnej, Regionalnych Programów Operacyjnych, Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich jest :

„zmniejszenie dystansu, jaki w tej dziedzinie dzieli Polskę od krajów europejskich. Szczególnie problem ten dotyczy stadionów piłkarskich, pełnowymiarowych basenów pływackich i ogólnodostępnych obiektów rekreacyjnych. Planowane obiekty muszą mieć najwyższy standard wykonawczy, spełniający normy międzynarodowych federacji sportowych. Zakłada się wyrównanie wieloletnich zaniedbań w małych miastach i na wsi. Strategia zakłada wzmocnienie inwestycji strategicznych likwidując zaniedbania i wzmacniając infrastrukturę czołowych dyscyplin olimpijskich."(źródło: ministerstwo sportu)

Głównym odbiorcą usług sportowo-rekreacyjnych są dzieci i młodzież. Jednakże rynek ten należy podzielić na dwa segmenty klientów indywidualnych (dzieci i młodzież) oraz klientów instytucjonalnych. W tym drugim segmencie oprócz usługi sportowej prostej sprzedawanej

pakietowo (np. karnety dla pracowników) wymienić należy sprzedaż usług w formule „corporate hospitality" poprzez organizację imprez integracyjnych, wyjazdów „incentives". Znaczący udzial mają tu lokalnie działające kluby sportowe, które wykorzystują bazę sportową cyklicznie.

PODAŻ

Dominującym podmiotem na rynku po stronie podaży są jednostki samorządu terytorialnego, które w ramach inwestycji budowy m.in. centrów sportowo-rekreacyjnych czy boisk „Orlik", realizują zadania własne. W ustawie o samorządzie gminnym sprawy kultury fizycznej w tym zagospodarowania terenów rekreacyjnych i budowy urządzeń sportowych wpisano do katalogu zadań własnych gminy(art 7 i 10 ustawy). Zadania własne z zakresu kultury fizycznej gmina wykonuje bez względu na koszty . Obiekty sportowe są ważnym elementem strategii rozwoju ośrodków miejskich a nierzadko także elementem strategii promocji
Udział w rynku mają także inwestorzy indywidualni. Są to głównie przedsiębiorstwa z branży hotelarskiej i turystycznej, które inwestując w nieruchomości sportowo-rekreacyjne podnoszą atrakcyjność swoich usług i w ten sposób realizują przyrost przychodów z działalności podstawowej. Budowa obiektów o charakterze sportowo-turystycznym jest dla nich środkiem do maksymalizacji sprzedaży usług hotelarskich. Brak jest w Polsce obiektów sportowo-rekreacyjnych bez zaplecza turystycznego które są finansowane jedynie ze środków prywatnych. Wpływa na to niska rentowość tego typu obiektów.

Rentowność

Dla oceny rentowności obiektów sportowo- rekreacyjnych stosuje sie wskaźnik : przychody/ koszty.
Gmina prowadząc swoją działalność nie jest zorientowana na maksymalizację zysku.
Na początku wieku budowano głównie kryte pływalnie. Jednakże niska rentowność tego typu inwestycji przyczyniła się do rozwoju obiektów w kierunku działań podnoszących ich opłacalność. Zaczęto swoistą „obudowę" pływalni w zaplecze rekreacyjne (sauny, solaria, spa itp), hotelowe czy sportowe (boiska, korty, kręgielnie itp).

Czynniki wpływające na wartość nieruchomości sportowo-rekreacyjnych

W literaturze przedmiotu obiekty rekreacyjne zalicza się do nieruchomości komercyjnych to jednak są to obiekty o charakterze użyteczności publicznej wymykające się zasadom klasycznego działania ukierunkowanego na zysk.
W nieruchomościach specjalnego przeznaczenia takie jak obiekty sportowo-rekreacyjne nieruchomość jako powierzchnia użytkowa nie jest wartością samą w sobie, jest tylko środkiem do wytworzenia usługi

Wśród czynników determinujących ich wartość należy zatem wskazać:
1. ***lokalizację szczegółową***
Mieszczą się tu kryteria oceny makro i mikrolokalizacji nieruchomości. Zaliczyć tu należy takie atrybuty jak :
lokalizacja na terenie miasta o statucie wojewódzkim/powiatu/ gminy ,
ocenia sie tu strukturę demograficzną rynku lokalnego, saldo migracji, poziom wykształcenia mieszkańców, strukturę społeczno-zawodową, poziom zamożności i inne czynniki.
mikrolokalizacja – położenie na mapie miasta względem obiektów użyteczności publicznej tj np szkoły, zakłady pracy itp
2. ***dostępność komunikacyjną:***
Rozumiana jako lokalizacja względem dróg tranzytowych, organizacja dojazdu bezpośredniego do obiektu, istnienie wystarczającego zaplecza miejsc parkingowych
3. ***dodatkową ofertę usługową i jej cenę***
4. ***wizerunek obiektu***
Traktowany jako ocenę poziomu obsługi, przygotowania personelu, stan sanitarny obiektu oraz wrażenie estetyczne.
5. ***kryterium spełnienia norm wymaganych do realizacji imprez sportowych***

Zatem ogólnie stwierdzić należy iż cechy wpływające na wartość nieruchomości w sposób bezpośredni wpływają na wielkość przychodów z niej uzyskiwanych co daje przełożenie na jej wartość rynkową. Bowiem, im większe przychody generuje kompleks tym większa jest jego wartość rynkowa. Zatem atrybuty te w sposób odmienny niż ma się to w przypadku pozostałych segmentów rynku nieruchomości , jest kwantyfikowany przez rynek .

Analiza rynku w skali mikro:
Rynek gruntów inwestycyjnych zabudowanych:
Na podstawie przedstawionych transakcji należy stwierdzić, iż rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym na obszarze badanym jest w stanie niedoboru podaży (słaby przyrost nowej podaży) i przewagi popytu (mały wolumen sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną), a jednocześnie o słabo określonych zależnościach popytowo-podażowych (brak znaczącej ilości transakcji które określałyby wartość rosnącego trendu, duże zróżnicowanie zasobów i ich zdekapitalizowanie).
Rynek badany jest więc mało przejrzysty, o dużym stopniu zróżnicowania przedmiotów transakcji i poziomów cen transakcyjnych a także o niskim volumenie obrotów. Ma on jednak charakter popytowy. Charakter ten kształtuje mały zasób po stronie podaży na wolnym rynku. Generalnie większość nowo powstałych powierzchni to obszary specjalnych stref ekonomicznych.
Ceny transakcyjne wykazują znaczną rozpiętość wartości od około 300 zł/1m² do poziomu 1430 zł/1m² za powierzchnię użytkową budynków, bez podziału nieruchomości na typy, rodzaje, standard wykończeń i stan techniczny budynków, natomiast w odniesieniu do powierzchni jednostkowej gruntów zabudowanych kształtuje się ona na poziomie od ok 50zł/m^2 do ok. 326 zł/m^2. Ceny transakcyjne są silnie skorelowane z lokalizacją nieruchomości oraz jej stanem technicznym jak również wielkością powierzchni obiektu. Badany segment rynku nie charakteryzuję się również średnią płynnością. Mało znacząca przewaga popytu nad podażą powoduje słaby wzrost cen ofertowych w stosunku do transakcyjnych.
Rynek badany jest rynkiem o niskiej elastyczności i niskiej kapitałochłonności.
Popyt na badanym segmencie jest kształtowany przez kilka czynników. Z informacji Popyt na badanym segmencie jest kształtowany przez kilka czynników. Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, analiz własnych oraz wizji terenowych wynika, iż wśród cech determinujących zakup badanego typu nieruchomości, nabywcy określają zwykle następujące atrybuty:

- *lokalizacja*
- *stan techniczny obiektu*
- *standard pomieszczeń*
- *powierzchnia działki*
- *wielkość obiektu*
- *funkcja i rodzaj zabudowy*
- *otoczenie*
- *rodzaj prawa do gruntu*
- *przeznaczenie w m.p.z.p.*

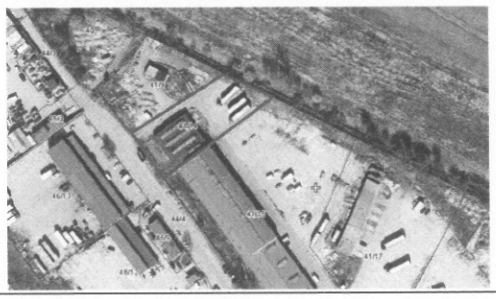
Lokalizacja *to ocena nieruchomości komercyjnej pod kątem jej położenia na terenach posiadających potencjał ekonomiczny w sensie zasobów ludzkich, zaplecza prowadzonej działalności oraz uwarunkowań rynku nieruchomości (poziom cen nieruchomości, opłat itp.)*
Jest to również ocena położenia nieruchomości względem głównych dróg tranzytowych, położenie w sąsiedztwie centrów handlowo-usługowych, odległość od głównych trakcji komunikacyjnych.
Ocena ta uwzględnia również np. fakt czy działka znajduje się w strefie gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą czy też znajduje się w strefie pośredniej w stosunku do gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą (potencjalne

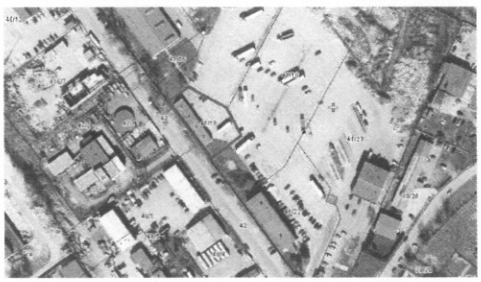
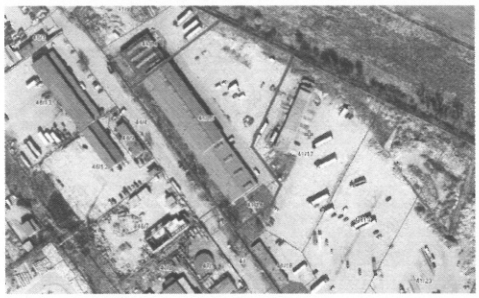
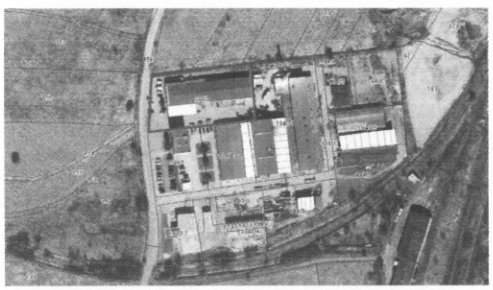
ograniczenia w rodzaju produkcji, poziomie hałasu, możliwość ekspozycji nieruchomości itp.) , stan wizualny terenów sąsiadujących.
***Stan techniczny** obiektu to ocena czy wymagają one poniesienia nakładów inwestycyjnych w zakresie prac remontowych, wyposażenia w instalacje itp. Jest to ogólna ocena stanu technicznego.*
***Standard pomieszczeń** to ocena jakości wykorzystanych materiałów do wykończenia wnętrza oraz ocena możliwości adaptacji dla wybranej branży, wielkość i kształt pomieszczeń.*
***Wielkość obiektu** to ocena m.in. jego kapitałochłonności. Z reguły obiekty większe wymagające dłuższej ekspozycji na rynku osiągają mniejszy poziom cen transakcyjnych.*
***Powierzchnia działki** to ocena m.in. jego możliwości inwestycyjnej.*
***Funkcja i rodzaj zabudowy** uwzględnia relację pomiędzy powierzchnia magazynowa, a powierzchnią przeznaczona na pomieszczenia socjalne, ich wzajemną relacje oraz uwzględnia również utrudnienia w użytkowaniu obiektu spowodowane niedostępnością*
***Otoczenie** cecha ta dotyczy nieruchomości z potencjałem związanym z sąsiedztwem opiniowanej nieruchomości oraz ograniczeniami związanymi z dojazdem do nieruchomości.*
***Rodzaj prawa do gruntu** , ze względu na dodatkowe opłaty związane z użytkowaniem wieczystym, prawo to osiąga mniejsze ceny jednostkowe.*
***Przeznaczenie w m.p.z.p.** , ocena nieruchomości ze względu na przeznaczenie w m.p.z.p. związane z zabudową usługową lub usługowo -mieszkalną.*

Dane na podstawie aktów notarialnych, uzyskano z operatu ewidencji gruntów i budynków w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Starostwach Powiatowych
Na podstawie zawartych umów kupna - sprzedaży uzyskano następujące dane dotyczące kształtowania się ceny rynkowej w obrocie nieruchomościami zabudowanymi obiektami produkcyjno-magazynowymi, usługowymi i warsztatowymi.
Stosownie do treści art. 175 ust. 3 pozycja [1], który stanowi o zachowaniu zasady poufności w wykorzystaniu uzyskanych danych, wszystkie informacje mające wpływ na identyfikację transakcji zostały celowo w opracowaniu pominięte i znajdują się wyłącznie w bazie danych autora.

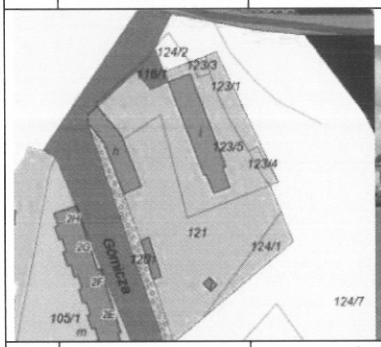
Kierując się powyższymi przesłankami wybrano poniższe nieruchomości o podobnych funkcjach i położeniu. Opis ich parametrów zawarto w poniższej tabeli.
W wyniku badania aktów notarialnych odnotowano kilka transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych o charakterze komercyjnym. Były to m.in.:

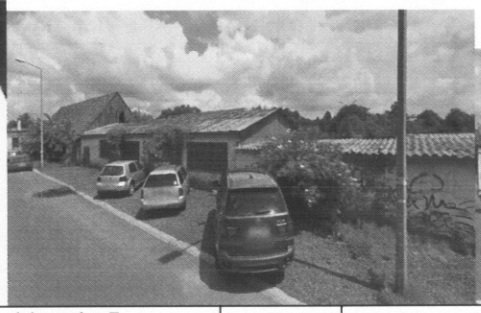
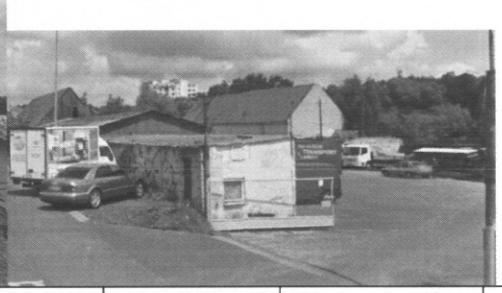
***Tabela.** Zestawienie nieruchomości zabudowanych*

Lp	data transakcji	Lokalizacja	powierzchnia użytkowa w m2	powierzchnia działki w m2	Cena netto	Cena za - 1m2 pow. użytkowej - 1m2 gruntu zabudowanego	Rodzaj prawa
1.	26.11.2012r Rep.11192/12	Lubin, ob. 1 ul. M. Skłodowskiej-Curie - dz. 41/14	543,73	2 614	300 000	552	UW
							
							- odrzucono jako skrajna

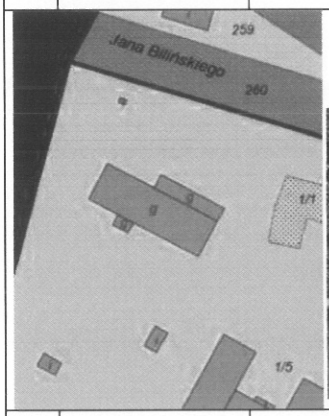
2.	26.04.2012r Rep. 4280/12	Lubin, ob. 1 ul. M. Skłodowskiej-Curie - dz. 41/18	342	1 420	200 000	585	UW
 - odrzucono jako skrajna							
3.	21.03.2012r Rep. 2981/12	Lubin, ob. 1 ul. M. Skłodowskiej-Curie -dz.41/15,41/16	2 654	10 423	1 100 000	415	UW
 - odrzucono jako skrajna							
4.	02.01.2012r Rep.1/12	Lubin, ob. 7 ul. Przemysłowa - dz. 194/2	1 101,28	3 542	6 67 398,37	606	PW
							
5.	14.03.2013r Rep.1546/13	Lubin, ob. 06 ul. Ścinawska - dz. 173/1	475	3 908	303 000	638	PW
6.	24.01.2014r Rep.601/14	Lubin, ob. 7 ul. Przemysłowa - dz. 194/5, 194/6	150	2 528	197 000	1 313	PW

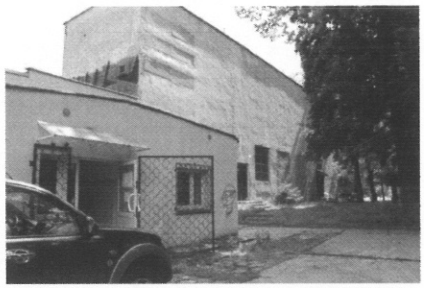
7.	13.12.2013r Rep.53183/13	Lubin, ob. 5 ul. Górnicza - dz. 121, 123/5, 124/1, 124/2	850	6 629	672 000	791	PW



8.	12.12.2013r Rep.934713	Lubin, ob. 5 ul. Bema - dz. 555	1 177	13 627	1 784 000	1 516	PW





9.	20.06.2013r Rep.5222/13	Lubin, ob. 1 ul. M. Skłodowskiej-Curie - dz. 46/7, 44/14	530	3 721	500 000	943	UW

C śr - pow. użytkowej	**967,82 zł/m²**

Wycena nieruchomości zabudowanej
– Lubin , obręb 5 - działki nr 327/1, 327/3

Duży zakres wartości ΔC *wynika z faktu iż przedmioty obrotu były zróżnicowane pod względem cen transakcyjnych co wskazuje na to, iż dominujący wpływ na wartość tego typu nieruchomości wywiera nie jeden, a szereg atrybutów zaś na analizowanym rynku występują w obrocie nieruchomości o zróżnicowanym poziomie tych atrybutów. Wynik zakresu jest także uzależniony niskim volumenem obrotów i brakiem możliwości stworzenia bazy reprezetatywnej.*

Na podstawie przedstawionych transakcji należy stwierdzić, iż rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym na obszarze badanym jest w stanie niedoboru podaży (słaby przyrost nowej podaży) i przewagi popytu (znaczący wolumen sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną), a jednocześnie o słabo określonych zależnościach popytowo-podażowych (brak znaczącej ilości transakcji które określałyby wartość rosnącego trendu, duże zróżnicowanie zasobów i ich zdekapitalizowanie).

Rynek gruntów inwestycyjnych:
Stan badanego rynku lokalnego w myśl teorii cykli koniunkturalnych, określam na etapie stagnacji. Jest to faza rynku związana z ogólnym stanem gospodarki a przede wszystkim kryzysem finansowym oraz utrudnieniami w możliwościach finansowania inwestycji. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na tle pozostałych segmentów rynku nieruchomości komercyjnych charakteryzuje się najniższą kapitałochłonnością i stabilnością. Z jednej bowiem strony ceny ich nie rosły w przeszłości tak dynamicznie jak ceny na pozostałych segmentach rynku (małe wahania koniunkturalne), a z drugiej istnieje na obszarze badanego rynku duży potencjał wzrostu stawek czynszowych na obiektach przemysłowych, których wzrost na przestrzeni ostatnich lat był niewielki (potencjalne zyski inwestorów).
Fakt ten generuje popyt z punktu widzenia alternatywnego sposobu zainwestowania środków wycofanych z rynków kapitałowych. Rynek niezabudowanych nieruchomości o przeznaczeniu handlowym wykazuje największą spośród wszystkich segmentów rynku inwestycyjnego (po mieszkaniowym deweloperskim) wrażliwość na wahania koniunktury. Jest on bowiem związany z cyklem koniunkturalnym na rynku powszechnych dóbr konsumenckich. Pozostałe segmenty nie wykazują aż takiej wrażliwości co nie powoduje znaczących wahań cen na rynku. Na terenie rynku lokalnego zasób po stronie podaży gruntów pod zabudowę komercyjną tworzony jest zaledwie od kilku lat. Powstaje głównie z wyodrębnienia z zasobów gminnych oraz tworzenia terenów aktywności gospodarczych w obszarach stref ekonomicznych. Jest on zatem rynkiem młodym. Najatrakcyjniejsze lokalizacje w strefach centralnych i śródmiejskich zostały już sprzedane. Obecnie zagospodarowywane są tereny w strefach śródmiejskich i pośrednich. Generalnie obszar badanego rynku lokalnego posiada małe zasoby podażowe terenów o charakterze komercyjnym. Obserwuje się głównie transakcje sprzedaży praw do gruntów przez gminę. Zagospodarowywane są generalnie tereny po byłych przedsiębiorstwach państwowych .
Ze względu na zasadniczy wzrost atrakcyjności Wrocławia jako ośrodka o bardzo dobrze rozwiniętym zapleczu oraz kondensacją wokół niego oddziałów firm o zasięgu światowym możemy również mówić o wzroście poziomu atrakcyjności całego regionu dolnośląskiego. Poprawa infrastruktury drogowej, a w szczególności oddanie do użytku nowo wyremontowanych odcinków autostrady A-4 zwiększyło dostępność komunikacyjną terenów położonych w większej odległości od Wrocławia, a ich znacząco niższe ceny zwracają uwagę inwestorów poszukujących powierzchni o charakterze komercyjnym.
Nie bez znaczenia dla ograniczenia podaży na wolnym rynku jest fakt koncentracji w specjalnych strefach ekonomicznych znacznych powierzchni o funkcji komercyjnej (głównie produkcyjnej i magazynowej oraz biurowej).

W latach 2005-2007r na rynku badanym odnotowano wzrost popytu na grunty komercyjne, co dało przełożenie na umiarkowany wzrost cen nieruchomości niezabudowanych. W latach 2008- 2010 na rynku widoczna jest stagnacja poziomu cen. Rynek obrotu prawami do nich nie charakteryzuje się wysoką intensyfikacją. W roku 2012 w porównaniu z poprzednimi latami wolumen obrotów znacznie się obniżył.

Analizując ceny transakcyjne gruntów komercyjnych niezabudowanych dostrzega się gradację ich poziomów zdeterminowaną głównie lokalizacją na mapie miasta. Najwyższe ceny osiągają grunty przeznaczone pod zabudowę handlowymi obiektami wielko powierzchniowymi o korzystnej lokalizacji. Jest to poziom cenowy z zakresu 300-600 zł/1m²
Poziom bliski temu uzyskują grunty kupowane pod stacje benzynowe w korzystnych lokalizacjach.
Drugi segment stanowią grunty kupowane przez firmy deweloperskie pod zabudowe mieszkaniową wielorodzinna. Poziom cenowy tego typu nieruchomości waha się od poziomu około 100 do 300zł/m2 .
Trzeci segment stanowią pozostałe grunty o przeznaczeniu komercyjnym w której to kategorii mieszczą się tereny pod zabudowę przemysłową, usługową administracyjną itp.
Poziom cen zależy tu głównie od lokalizacji na mapie miasta . Ceny w strefach śródmiejskich osiągają poziomy 100-150zł/m2, w strefach pośrednich w granicach 100zł/m2, a w strefach podmiejskich poniżej 60zł/m2.
Do pomiaru wpływu atrybutów nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę obiektami o funkcji usługowej na badanym obszarze rynku, określających poziom cen transakcyjnych, wykorzystano metodę opartą na badaniach preferencji nabywców.
W wyniku analizy informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, a także niezależnych ofert kupna– sprzedaży rodzajowo podobnych nieruchomości przyjęto do dalszych analiz następujące wagi cech rynkowych:

- *lokalizacja*
- *otoczenie*
- *kształt działki*
- *wielkość działki*
- *zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej*
- *stan dojazdu*
- *rodzaj prawa do gruntu*

*Jako bardzo dobrą **lokalizację** nabywcy postrzegają położenie bezpośrednio przy drodze o nawierzchni asfaltowej, z bardzo dobrym dostępem m.in. do komunikacji międzymiastowej (autostrada, drogi tranzytowe, inne drogi krajowe) oraz obiektów handlowo-usługowych, obiektów administracyjnych i innych użyteczności publicznej (rynek zbytu). Jako jeden ze składników oceny lokalizacji wzięto pod uwagę dostępność komunikacyjną nieruchomości rozumianą jako ocenę stopnia zorganizowania komunikacji kołowej zapewniającej dojazd pojazdów ciężarowych.*
***Otoczenie** to ocena głównie sąsiedztwa terenów. Ocena np. faktu czy działka znajduje się w strefie gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą czy tez znajduje się w strefie pośredniej w stosunku do gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą (potencjalne ograniczenia w rodzaju produkcji, poziomie hałasu, możliwość ekspozycji nieruchomości itp.) , stan wizualny terenów sąsiadujących.*
***Kształt działki** to ocena dogodności rozkładu terenu pod zabudowę, jego wypłaszczenie , istnienie ciągów infrastruktury uniemożliwiającej zabudowę lub narzucające jej sposób zabudowy tp. , istnienie zadrzewień itp*
***Wielkość działki** to ocena wielkości działki i jej wpływu na wysokość 1m² gruntu, większe ceny osiągają działki gruntu o mniejszej powierzchni.*
***Dojazd** to ocena określająca bezpośredni dojazd do drogi publicznej.*
***Zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej** to ocena uzbrojenia bądź możliwości uzbrojenia terenu .*
***Rodzaj prawa do gruntu** wpływa na wartość nieruchomości, ze względu na dodatkowe opłaty roczne przy prawe UW, obniża wartość nieruchomości.*

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę komercyjną, będące przedmiotem prawa własności (pw) i użytkowania wieczystego (uw). Transakcje zawarte zostały na wolnym rynku .

Odrzucono ceny z segmentu pierwszego i drugiego zdefiniowanego w analizie rynku w skali mikro.

Tabela. *Zestawienie nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod usługi sportu*

Lp	Data transakcji	Lokalizacja	Powierzchnia działki w m2	Cena netto	Cena za 1m2 w zł	Rodzaj prawa	Funkcja mpzp
Miasto Lubin							
1	06.2012r.	Lubin, ob. 1 - dz. nr 65/1, 65/3, 64/6	25 616	2 912 024	113,68	PW	US 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, hotel, motel, schronisko turystyczne
2	10.2012r.	Lubin, ob. 5 - dz. nr 324/1	804	65 788	81,82	UW	usługi sportu, usługi rekreacji, obsługa turystyki. Oraz uzupełniające: usługi gastronomii towarzyszące obiektom sportu i rekreacji, usługi ochrony zdrowia towarzyszące obiektom sportu i rekreacji, obsługa komunikacji – wyłącznie utrzymanie stanu istniejącego oraz usługi realizowane jako uzupełnienie funkcji, o których mowa w ust. 2, w ramach tych funkcji, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, parkingi.
3	01.2013r.	Lubin, ob. 1 - dz. nr 65/2	3 727	367 929	97,72	PW	US- przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu i rekreacji;2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, hotel, motel, schronisko turystyczne;
				C śr	**97,74 zł/m^2**		

5.0 Obliczenie wartości nieruchomości

5.1 Aktualizacja ceny transakcyjnej

W związku z art. 5 i art. 153 ust. 1 ustawy pozycja [1] wartość nieruchomości zabudowanej ustalono bez uwzględnienia zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Rynek badany jest więc mało przejrzysty, o dużym stopniu zróżnicowania przedmiotów transakcji i poziomów cen transakcyjnych a także o niskim volumenie obrotów.

Ponieważ na rynku występuje mała ilość transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianego obiektu, w procesu analizy i oszacowania wartości nieruchomości zastosowano transakcje sprzed dwóch lat.

Ze względu na stan rynku (mała ilość transakcji) brak jest możliwości prawidłowego określania zmiany wartości ze względu na upływ czasu. Dlatego też nie aktualizowano wartości transakcji na dzień wyceny aby nie zniekształcać rynku.

5.2 Określenie cech nieruchomości i ich wag

Dla niniejszego opracowania po przeprowadzonych konsultacjach w biurach obrotu nieruchomościami oraz po przeprowadzonej analizie przyjęto poniższe cechy nieruchomości i ich procentowy wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości - wykazano je w poniższej tabeli.

W tabeli tej przedstawiono wagi i obliczono zakresy kwotowe poszczególnych cech rynkowych oczywiście z pomięciem transakcji diametralnie odbiegających od przedmiotu wyceny .

Do pomiaru wpływu atrybutów gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo-usługową na badanym obszarze rynku, określających poziom cen transakcyjnych, wykorzystano metodę opartą na badaniach preferencji nabywców
W wyniku analizy informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, a także niezależnych ofert kupna– sprzedaży rodzajowo podobnych nieruchomości przyjęto do dalszych analiz następujące wagi cech rynkowych:

Określenie cech nieruchomości i ich wag dla nieruchomości zabudowanej

Zakres wartości 1m^2 obliczony na podstawie przyjętej bazy danych transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami wykorzystywane na salony samochodowe - przy poziomie odniesienia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku.

***Tabela** . Skala wag dla nieruchomości gruntowych zabudowanych*

	Atrybut	Waga %	Stopień nasilenia (skala)		
			1	2	3
1	Lokalizacja	25	dobra	średnia	słaba
2	Powierzchnia użytkowa	10		średnia do 500 m^2	duża powyżej 500 m^2
3	Powierzchnia działki	15	mała do 2000 m^2	średnia 2000- 8000m^2	duża powyżej 8 000 m^2
4	Stan techniczny budynków	10	---	średni	dostateczny
5	Standard pomieszczeń	20	---	średni	dostateczny
6	Funkcja i rodzaj zabudowy	5	--	średnia: przewaga zabudowań o charakterze magazynowym z zapleczem biurowo-socjalnym i powierzchnią nieużytkową	słaba: budynki magazynowo – produkcyjne bez zaplecza socjalnego oraz z powierzchnią nieużytkową
7	Otoczenie	5	korzystne	średnie	dostateczne
8	Rodzaj prawa	5	---	PW	UW
9	Przeznaczenie w m.p.z.p.	5	korzystne	średnie	słabe

Tabela . Skala wag dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych

L.p.	Cecha	Waga	Oceny poszczególnych cech wpływające na wartość (skala od oceny najlepszej do najgorszej)		
1.	Lokalizacja	20	dobra	średnia	--
2.	Otoczenie	10	dobre	średnie	--
3.	Kształt działki	10	dogodny	średni	niedogodny
4.	Wielkość działki	30	mała do 900 m^2	średnia powyżej 900 m^2	-
5.	Zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej	15	uzbrojenie pełne	uzbrojenie niepełne	--
6.	Dojazd	10	dogodny	słaby	
7.	Rodzaj prawa	5	PW	UW	

Wyalienowane cechy są głównymi czynnikami cenotwórczymi. Wpływ pozostałych przyjęto dla uproszczenia znikomy na kształtowanie się ceny badanego rodzaju nieruchomości na rynku.

Ocena opiniowanej działki według cech atrybutów określonych w analizie rynku – stan z dnia dokonania oględzin

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana (x)
1.	Lokalizacja	**dobra** -lokalizacja w bliskiej odległości od drogi tranzytowej, strefa centralna
2.	Otoczenie	**dobre**
3.	Kształt działki	**dogodny**
4.	Wielkość działki	**średnia**
5.	Zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej	**uzbrojenie pełne**
6.	Dojazd	**dogodny**
7.	Rodzaj prawa	**UW**

5.3. Określenie wartości nieruchomości

Założenia do wyceny

- **Opiniowana nieruchomość jest wykorzystywana jako budynek magazynowy oraz pomocniczy do obsługi kortów tenisowych.**
- **Oszacowano przedmiot prawa użytkowania wieczystego wraz z zabudowaniami**
- **Wartość nieruchomości określono według aktualnego sposobu jej użytkowania, ze gdzie względu na stan runku działki nr 327/1, 327/3 oszacowano w podejściu porównawczym w odniesieniu do części nieruchomości zabudowanej budynkiem i w podejściu dochodowym w odniesieniu do części zabudowanej kortami tenisowymi.**
- **Podejście dochodowe zastosowano z wykorzystaniem danych otrzymanych od najemcy obiektu.**

5.3.1 Określenie wartości nieruchomości zabudowanej budowlą o funkcji sportowej.

WIELKOŚĆ PROGNOZOWANA DBU = WU-KOU /składniki	**ZAŁOŻENIA DO PROGNOZY**
Okres prognozy	*Z uwagi na fakt prowadzonej jeszcze inwestycji budowy obiektów przyjęto* ***roczny okres prognozy stałych dochodów:***
WU	*Założono* ***wpływy użytkownika z działalności operacyjnej obejmującej:*** *- wpływy z wynajmu kortów tenisowych* *przyjęto na podstawie cenników obiektów podobnych (Głogowskie Obiekty Sportowe, Osir Legnica, Kory w Lubinie),* *ujęto wahania okresowe*
KOU	*przyjęto dla poszczególnych obiektów na podstawie szacunków zużycia sporządzonych w oparciu o funkcjonujące obiekty podobne*

Wartość nieruchomości zostanie określona zgodnie z zależnością:

$$W = D \times Wk = D / r$$

W – oznacza wartość z nieruchomości
D – oznacza dochód roczny z nieruchomości (strumień rocznych dochodów o jednakowym poziomie)
Wk – współczynnik kapitalizacji.
C – cena transakcyjna za nieruchomość podobną (pod względem charakteru, lokalizacji, standardu i stanu techniczno – użytkowego oraz innych czynników mających wpływ na wartość nieruchomości)
r – stopa kapitalizacji

5.3.1.1 Obliczenie współczynnika kapitalizacji netto (Wk)

Stopa dyskontowa „r" odzwierciedla więc wymaganą stopę zwrotu inwestorów, uwzględnia tendencje rynku kapitałowego w przyjętym okresie oraz postrzeganą przez inwestorów stopę ryzyka przy inwestowaniu w daną nieruchomość.
Według prof Kucharskiej-Stasiak (Nieruchomość a rynek, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1999):
„Wymagana stopa zwrotu inwestorów może równać się stopie zwrotu z techniki kapitalizacji prostej, bądź odbiegać od niej. Obie stopy zrównują się, jeśli dochód z nieruchomości będzie niezmienny w czasie.
(...)
Stopa kapitalizacji, stosowana w technice kapitalizacji prostej, będzie niższa od stopy dyskontowej w okresach spodziewanego wzrostu czynszów, a zatem także spodziewanego wzrostu wartości nieruchomości. Gdy dochód z nieruchomości nie będzie ulegał zmianie czy

też nie jest przewidywana zmiana wartości nieruchomości, stopa kapitalizacji będzie równa stopie dyskontowej; jeżeli zmiana dochodu przyjmuje znak ujemny(dochody będą malały), stopa kapitalizacji będzie wyższa od stopy dyskontowej"

W przypadku wycenianej nieruchomości, przyjęto założenie, iż jej potencjał dochodowy będzie stały w długim okresie, a zatem ***przyjęte stopa kapitalizacji i stopa dyskontowa będą równe****.*
Założono krótki okres zmienności dochodów, będący następstwem obecnie trwającej inwestycji. Zaadaptowanie do niniejszej wyceny modelu DCF wynikło z konieczności uwzględnienia na datę wyceny ekonomicznych skutków prowadzonej inwestycji.
Ze względu na fakt, iż na rynku praktycznie brak jest obrotu podobnymi nieruchomościami, stopę kapitalizacji wyznaczono w oparciu o analizę poziomu wolnych od ryzyka stóp zwrotu na rynku kapitałowym, korygując ją o premie za ryzyko wynikające z inwestycji w wycenianą nieruchomość.

Na potrzeb niniejszej wyceny wykorzystano dane z rynków kapitałowych dla potrzeb ustalenia stopy dyskontowa.
Stopa dyskontowa została określona w modelu addytywnym według następującej formuły:
$r = r_b + r_r + r_o$
gdzie:
r_b *– rentowność bezpiecznych lokat kapitałowych,*
r_r *– ryzyko finansowe – wyrażające stopień niepewności inwestycji w nieruchomości w stosunku do lokat bezpiecznych*
r_o *– ryzyko operacyjne*

Do obliczenia stopy dyskontowej przyjęto następujące dane:
r_b – rentowność bezpiecznych lokat kapitałowych
Do celów niniejszej wyceny, jako koszt kapitału wolnego od ryzyka r_b, przyjęta została rentowność 10 letnich obligacji Skarbu Państwa o stałym oprocentowaniu z terminem wykupu w roku 2024 rentowności na poziomie 4,00% (źródło: http://www.obligacjeskarbowe.pl).
Wartość ta została skorygowana o poziom inflacji, przyjęty na poziomie 1,57 % (forsal.pl/tagi/inflacja) na podstawie wzoru I .Fishera:
$r_b = r_n - i/1+i$
gdzie:
r_b *– rentowność obligacji w ujęciu realnym (stopa przychodów z walorów pozbawionych ryzyka),*
r_n *– rentowność obligacji, równa stopie dochodu w terminie do wykupu, w ujęciu nominalnym*
i - bieżąca inflacja
$r_b = 4{,}00 - 2{,}39/1+0{,}0239$
$\mathbf{r_b = 1{,}57\ \%}$

r_r – ryzyko finansowe *– wyrażające stopień niepewności inwestycji w nieruchomości w stosunku do lokat bezpiecznych*

Przyjmowanie różnego poziomu ryzyka pozwala na możliwość określenia przedziału wartości nieruchomości, w zależności od prawdopodobieństwa wystąpienia określonego popytu na nieruchomość przy jej sprzedaży.

r_o – ryzyko operacyjne *– dodatek za ryzyko charakterystyczny dla poszczególnych rodzajów nieruchomości, uwzględniający warunki ich funkcjonowania, zaufanie rynkowe do nieruchomości, udział w rynku i stosunki konkurencyjne – przyjmowane na poziomie 2,5 – 5%.*

Indeks ryzyka operacyjnego można przyjmować w zależności od poniższych czynników kwantyfikujących stopień ryzyka:

- *perspektywy rozwoju nieruchomości,*
- *prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu na wykorzystanie potencjału nieruchomości,*
- *zdolność nieruchomości do generowania dochodu oraz tendencje,*
- *udział nieruchomości w rynku i stosunki konkurencyjne.*

Dla opiniowanej nieruchomości przyjęto:

Rynek	Perspektywa rozwoju nieruchomości	Prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu	Zdolność nieruchomości do generowania dochodu oraz tendencje	Udział nieruchomości w rynku i stosunki konkurencyjne	Ryzyko średnie
niskie ryzyko	2,5	2,5	2,5	2,5	
RAZEM	2,5	2,5	2,5	2,5	**2,5**

2,5 - niskie ryzyko 3,5 – średnie ryzyko 5,0 – wysokie ryzyko

r_o = 2,5 %

Z uwagi na charakter rynku zasadne jest rozpatrzenie prawdopodobieństwa wystąpienia na rynku hossy lub bessy mających istotny wpływ na ryzyko finansowe. Ryzyko to mierzone jest odchylenie standardowym i określa rozrzut wokół średniej stopy. Im mniejsze odchylenie standardowe tym bardziej skupiony rozkład prawdopodobieństwa, a tym samym mniejsze ryzyko finansowe związane z nieruchomością. Odchylenie standardowe ważone jest prawdopodobieństwem, średnia odchyleń od wartości oczekiwanej i daje pogląd jak dalece rzeczywista wartość może różnić się od wartości oczekiwanej.

Obliczenie stopy dyskonta:
- prawdopodobna dla dużego popytu:
$r = r_r + r_i + r_o$ = 1,57% + **3,00%** + 2,5% = 7,07%
- prawdopodobna dla średniego popytu:
$r = r_r + r_i + r_o$ = 1,57 + **4,00%** + 2,5% = 8,07%
- prawdopodobna dla małego popytu:
$r = r_r + r_i + r_o$ = 1,57% + **5,00%** + 2,5% = 9,07%
Stopa dyskontowa dla wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale 7,07 – 9,7%.

Rynek	Prawdopodobieństwo wystąpienia $[P_i]$	Stopa kapitalizacji $[r_i]$	Średnia ważona $[P_i \times r_i]$
duży popyt	0,2	7,07	1,41
średni popyt	0,5	8,07	4,04
mały popyt	0,3	9,07	2,72
			r = 8,17

R – średnioważona stopa dyskontowa (możliwych wyników), w zależności od prawdopodobieństwa wystąpienia popytu na rynku, gdzie każdy z nich ważony jest swoim proporcjonalnym udziałem, jest oczekiwaną stopą dyskonta.

Do dalszych obliczeń przyjęto stopę dyskontową na poziomie: r = 8,17 %.

5.3.1.2 Obliczenie rocznego dochodu brutto z nieruchomości (PDB)

Badanie stawek czynszowych wykonano na podstawie danych uzyskiwanych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz bezpośrednio u dzierżawców powierzchni biurowej wzięto pod uwagę stan techniczny nawierzchni, lokalizację oraz powierzchnie lokalu.

WPŁYWY UŻYTKOWNIKA	okres	rok 2014
wpływy z wynajmu kortów tenisowych	7m-cy x 30 x 10h x 0,8 x 25zł	42 000
RAZEM		42 000

5.4 Obliczenie wydatków operacyjnych (WO)

WIELKOŚĆ PROGNOZOWANA WO/składniki	ZAŁOŻENIA DO PROGNOZY
podatek od nieruchomości	Określono na podstawie Uchwały RM Lubin w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości i zwolnień na rok 2014 **Stawki podatku:** Wysokość stawek podatku od nieruchomości : źródło: Określono na podstawie Uchwała Nr XLV/337/13 Rady Miejskiej w Lubinie z 19.11.2013 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości Stawki podatku: grunt 0, 89 zł/m^2, budynki 23,03 zł/m^2, budowle 2%,
Ubezpieczenie	Jako podstawę przyjęto średnią wielkość z ofert firm ubezpieczeniowych 0,01% x WO
Koszty zarządu	Wkalkulowano w koszty zatrudnienia
Koszty ochrony i utrzymania	Wkalkulowano w koszty zatrudnienia
Koszty bieżących napraw i konserwacji	Przyjęto 0,01% x WO

wydatki operacyjne WO			Koszty roczne
podatek od nieruchomości			
grunt 0,89 zł/m2	1 386	0,89	1 234
budowle 2% wartości	76 700	0,02	1 534
opłata roczna za UW (79,28 zł/m2)	1 386	0,01	1 099
ubezpieczenie	76 700	0,01	767
koszty napraw bieżących przyjęto na poziomie 0,01% x WO	76 700	0,01	767
koszty monitoringu w ramach etatów			
RAZEM WO		WO	5 400

koszty operacyjne użytkownika KOU	miesięcznie	rok 2014
koszty zatrudnienia 1 pracowników bez menagera	2030	14 210
koszty mediów na innych obiektach kubaturowych	100	700
koszty doświetleń boisk		2 600
koszty zwązane z przygotowaniem i utrzymaniem boisk		2 100
Razem KOU		19 610
DBU = WU-KOU		22 390

Dochód operacyjny netto (DONU):

DONU = EDB – WO = 22 390 [zł] – 5 400 [zł] = 16 990 zł

DONU = 16 990 zł

5.3.1.3 Obliczenie udziału właściciela

Autorka operatu dokonała analizy wartości aktywów związanych z prowadzona działalnością operacyjną w branży usług sportowo-rekreacyjnych. Wyniki tej analizy posłużą do określenia udziału nieruchomości w łącznej wartości aktywów związanych z prowadzona działalnością, co posłuży do ustalenia udziału właściciela nieruchomości w obliczonym dochodzie operacyjnym.

TABL. 2. NAKŁADY INWESTYCYJNE W GOSPODARCE NARODOWEJ WEDŁUG SEKTORÓW, SEKCJI I DZIAŁÓW W 2011 R.
(ceny bieżące)
INVESTMENT OUTLAYS IN NATIONAL ECONOMY BY SECTORS, SECTIONS AND DIVISIONS IN 2011
(current prices)

WYSZCZEGÓLNIENIE *SPECIFICATION*	Ogółem *Total*	W tym *Of which*		
		budynki i budowle *buildings and structures*	maszyny, urządzenia techniczne i narzędzia *machinery, technical equipment and tools*	środki transportu *transport equipment*
	w tys. zł *in thous. zł*			
Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją ..... ***Arts, entertainment and recreation***	7 500 118	6 382 418	864 691	180 051
w tym działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna ..... *of which sports activities and amusement and recreation activities*	5 078 381	4 497 225	404 129	124 373

Źródło: www.stat.gov.pl

Lp.	Wyszczególnienie	Udział
1.	Budynki i budowle	88,56%
2.	Maszyny i urządzenia techniczne	7,96%
3.	Środki transportu	3,79%

Udział nieruchomości i maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością w majątku trwałym ogółem wynosi: ***96,52%***
Średni udział składników nieruchomości w łącznej wartości aktywów wynosi 96,52%. Jednocześnie można przyjąć, iż przeciętny wymagany zysk użytkownika prowadzącego działalność gospodarcza (odpowiednik ww. wynagrodzenia kadry menedżerskiej) kształtuje się na poziomie 5% dochodu operacyjnego netto, co oznacza, że udział właściciela nieruchomości w dochodzie uzyskiwanym z działalności operacyjnej prowadzonej dla nieruchomości przyjąć należy jako.

100,00% – (3,48% + 5%) = 91,52%
gdzie:
3,48% - wymagana stopa zwrotu z inwestycji w ruchome wyposażenie kompleksu,
5% - dochód użytkownika, z którego m.in. opłacana jest kadra menedżerska.
Zatem określenie dochodu właściciela nieruchomości następuje poprzez wyliczenie iloczynu dochodu operacyjnego netto użytkownika i procentowego udziału właściciela nieruchomości.

Dochód operacyjny netto (DONU):

$$DON = DONU \times UW = 16\,990\ [zł] \times 0{,}9152 = 15\,547{,}55\ zł$$

DON = 15 550 zł

5.3.1.4 Obliczenie wartości nieruchomości zabudowanej

Wartość nieruchomości wynosi:

$$WR = DON \times Wk$$

$$WR_K = 15\,550\ [zł] \times 12{,}24 = 190\,332{,}00\ [zł]$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: WR_K = 190 300 zł

5.3.2 Określenie wartości nieruchomości zabudowanej budyniem użytkowym

W opracowaniu do porównania nieruchomości parami, po przeprowadzonej powyżej analizie przyjęto nieruchomości niżej opisane nieruchomości jako najbardziej odpowiadające warunkom wycenianej nieruchomości.

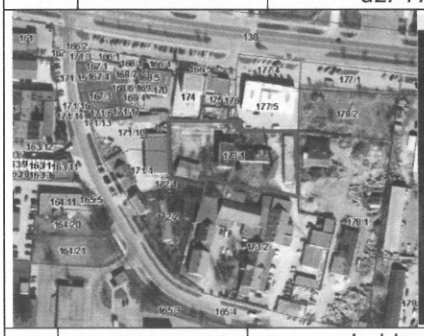
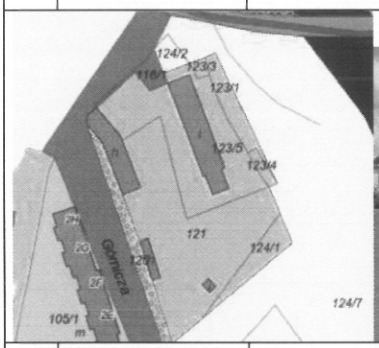
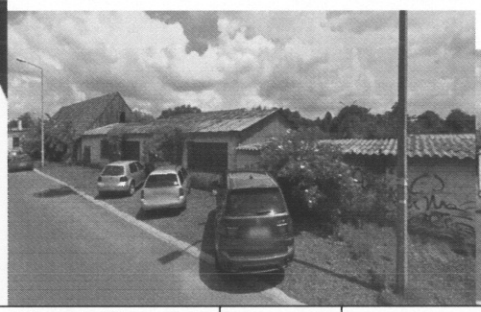
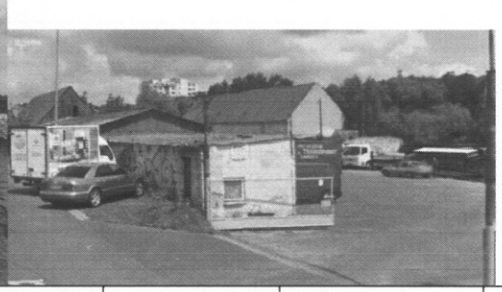
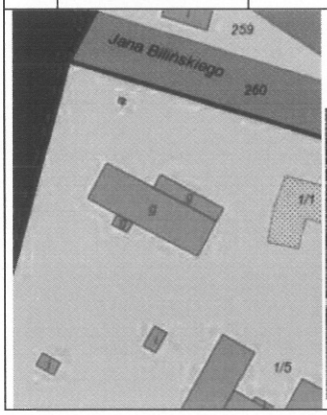
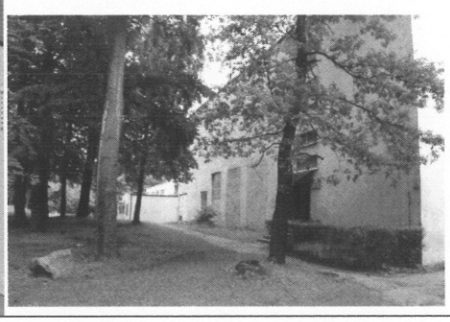
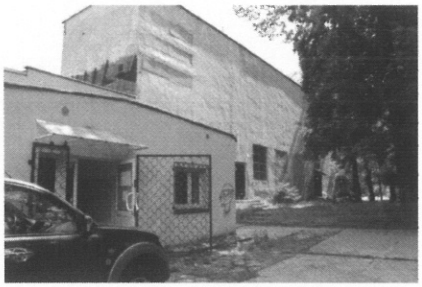
5.	14.03.2013r Rep.1546/13	Lubin, ob. 06 ul. Ścinawska - dz. 173/1	475	3 908	303 000	638	PW
							
7.	13.12.2013r Rep.53183/13	Lubin, ob. 5 ul. Górnicza - dz. 121, 123/5, 124/1, 124/2	850	6 629	672 000	791	PW
							
8.	12.12.2013r Rep.934713	Lubin, ob. 5 ul. Bema - dz. 555	1 177	13 627	1 784 000	1 516	PW
							

Tabela. *Zestawienie nieruchomości przyjętych do porównania z nieruchomością wycenianą.*

Transakcje porównawcze	Nieruchomość zabudowana	1	2	3
Lokalizacja	Lubin, ul. Odrodzenia	Lubin, ul. Bema	Lubin, ul. Ścinawska	Lubin, ul. Gómicza
Lokalizacja	średnia	dobra	średnia	dobra
Powierzchnia użytkowa	368,50 m2	1 177 m2	475 m2	850 m^2
Powierzchnia działki	2 067 m2	13 627 m2	3 908 m2	6 629 m2
Stan techniczny budynków	średni	średni	średni	dostateczny
Standard pomieszczeń	dostateczny	średni	dostateczny	dostateczny
Funkcja i rodzaj zabudowy	średnia	średnia	średnia	średnia
Otoczenie	korzystne	korzystne	korzystne	korzystny
Rodzaj prawa	UW	PW	PW	PW
Przeznaczenie w m.p.z.p.	US	U	P,U	MU
Data transakcji		grudzień 2013r	marzec 2013r	grudzień 2013r
Cena transakcyjna w zł/m^2 p.u.		1516,00	638,00	791,00
Współczynnik trendu czasowego		1,000	1,000	1,000
Cena poprawiona w zł/m^2		1 516,00	638,00	791,00

Cena maksymalna	**1 516,00**	**zł/m^2**
Cena minimalna	**606,00**	**zł/m^2**
Różnica cen (Δ C)	**910,00**	**zł/m^2**

Cechy rynkowe		Waga cechy	Zakres kwotowy cechy w zł
Cecha 1	Lokalizacja	25%	227,50
Cecha 2	Powierzchnia użytkowa	10%	91,00
Cecha 3	Powierzchnia działki	15%	136,50
Cecha 4	Stan techniczny	10%	91,00
Cecha 5	Standard wykończenia	20%	182,00
Cecha 6	Funkcja i rodzaj zabudowy	5%	45,50
Cecha 7	Otoczenie	5%	45,50
Cecha 8	Rodzaj prawa	5%	45,50
Cecha 9	Przeznaczenie w m.p.z.p.	5%	45,50
	\	100%	

Porównanie nieruchomości				
Cechy rynkowe		Poprawki [zł]		
Cecha 1	Lokalizacja	-113,75 zł	0,00 zł	-113,75 zł
Cecha 2	Powierzchnia użytkowa	-91,00 zł	0,00 zł	-91,00 zł
Cecha 3	Powierzchnia działki	-136,50 zł	0,00 zł	0,00 zł
Cecha 4	Stan techniczny	0,00 zł	0,00 zł	91,00 zł
Cecha 5	Standard wykończenia	-182,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Cecha 6	Funkcja i rodzaj zabudowy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Cecha 7	Otoczenie	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Cecha 8	Rodzaj prawa	-45,50 zł	-45,50 zł	-45,50 zł
Cecha 9	Przeznaczenie w m.p.z.p.	0,00 zł	-45,50 zł	-45,50 zł
Suma poprawek wyrażona kwotowo		-568,75	-91,00	-204,75
Cena transakcyjna w zł/m^2 poprawiona		947,25	547,00	586,25

Wartość jednostkowa nieruchomości	**693,50 zł**
Powierzchnia użytkowa [m^2]	**368,50**
Wartość wycenianej nieruchomości	**255 554,75 zł**

Po zaokrągleniu przyjęto wartość WR_B = 255 600 zł

5.3.3 Określenie wartości nieruchomości

$WR = WR_B + WR_K$
$WR = 255\ 600$ [zł] + 190 300 [zł]

WR = 445 900 zł

5.3.4. Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Dla lokalnego rynku nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego na dzień wyceny :

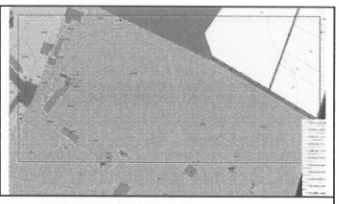
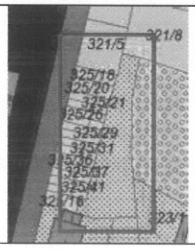
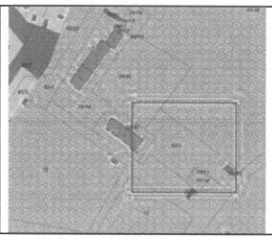
1	06.2012r.	Lubin, ob. 1 - dz. nr 65/1, 65/3, 64/6	25 616	2 912 024	113,68	PW	
US 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, hotel, motel, schronisko turystyczne							
2	10.2012r.	Lubin, ob. 5 - dz. nr 324/1	804	65 788	81,82	UW	
usługi sportu, usługi rekreacji, obsługa turystyki. Oraz uzupełniające: usługi gastronomii towarzyszące obiektom sportu i rekreacji, usługi ochrony zdrowia towarzyszące obiektom sportu i rekreacji, obsługa komunikacji – wyłącznie utrzymanie stanu istniejącego oraz usługi realizowane jako uzupełnienie funkcji, o których mowa w ust. 2, w ramach tych funkcji, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, parkingi.							
3	01.2013r.	Lubin, ob. 1 - dz. nr 65/2	3 727	367 929	97,72	PW	
US- przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu i rekreacji;2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, hotel, motel, schronisko turystyczne;							

Tabela Ustalenie wartości rynkowej 1 m² gruntu niezabudowanego jako przedmiot prawa UW

Transakcje porównawcze	Nieruchomość zabudowana	1	2	3
Lokalizacja	Lubin	Lubin, ob.5	Lubin, ob.1	Lubin, ob. 1
Tytuł prawny	UW	UW	PW	PW
Powierzchnia działki	3 453 m²	804 m²	25 616 m²	3 727 m²
Lokalizacja	dobra	dobra	średnie	średnie
Otoczenie	średnie	średnie	dobre	dobre
Kształt działki	dogodny	średni	niedogodny	dogodny
Uzbrojenie	nie pełne	pełne	pełne	nie pełne
Dojazd	dogodny	słaby	dogodny	dogodny
Data transakcji		październik 2012r	czerwiec 2012r.	styczeń 2013r.
Cena transakcyjna w zł/m2		81,82	113,68	97,72
Współczynnik trendu czasowego		1,000	1,000	1,000
Cena poprawiona w zł/m²		81,82	113,68	97,72

Cena maksymalna	**130,09**	**zł**
Cena minimalna	**81,82**	**zł**
Różnica cen (Δ C)	**48,27**	**zł**

Cechy rynkowe		Waga cechy	Zakres kwotowy cechy w zł
Cecha 1	Lokalizacja	15%	7,24
Cecha 2	Powierzchnia działki	25%	12,07
Cecha 3	Otoczenie	10%	4,83
Cecha 4	Kształt działki	10%	4,83
Cecha 5	Uzbrojenie	15%	7,24
Cecha 6	Dojazd	10%	4,83
Cecha 7	Rodzaj prawa	10%	4,83
		95%	

Porównanie nieruchomości				
Cechy rynkowe		Poprawki [zł]		
Cecha 1	Lokalizacja	0,00 zł	7,24 zł	7,24 zł
Cecha 2	Powierzchnia działki	-12,07 zł	0,00 zł	0,00 zł
Cecha 3	Otoczenie	0,00 zł	-4,83 zł	-4,83 zł
Cecha 4	Kształt działki	2,42 zł	4,83 zł	0,00 zł
Cecha 5	Uzbrojenie	-7,24 zł	-7,24 zł	0,00 zł
Cecha 6	Dojazd	4,83 zł	0,00 zł	0,00 zł
Cecha 7	Rodzaj prawa	0,00 zł	-4,83 zł	-4,83 zł
Suma poprawek wyrażona kwotowo		-12,06	-4,83	-2,42
Cena transakcyjna w zł/m² poprawiona		69,76	108,85	95,30
	Wartość nieruchomości			91,30 zł
				3 453,00
	Wartość wycenianej nieruchomości			315 258,90 zł

Po zaokrągleniu przyjęto wartość WR_{GR} = 315 300 zł

Wartość nieruchomości budynkowej

$WR_{BB} = WR - WR_{GR}$
WR_{BB} = 445 900 [zł] - 315 300 [zł] = 130 600 zł

WR_{BB} = 130 600 zł

5.3.5. Określenie wartości kosztów rozbiórki

Ze względu na fakt, iż opiniowana nieruchomość zostanie przeznaczona pod zabudowę obiektem kubaturowym, w niniejszym opracowaniu jedynie dla celów podglądowych podano wartość kosztów rozbiórki. wartość tych kosztów określono w podejściu kosztowym technika wskaźnikową.

Koszty rozbiórki w technice wskaźnikowej określa się według wzoru:

$$W_B = Q * C_{ja} * (1 + W_{KD}) * r$$

W_B – *wartość kosztów rozbiórki budynku [zł];*
Q – *ilość jednostek odniesienia*
C_{ja} – *cena wskaźnikowa jednostki*
r – *współczynnik regionalny.*
$(1 + W_{KD})$ – *wskaźnik kosztu dokumentacji, nadzorów i innych kosztów dodatkowych;*

BCRD.6.1.2.003 - KNR 15-01 0106-04 Mechaniczna rozbiórka murów [m3] - 107,55 zł/ m^3

BCR.6.1.2.003 - KNR 4-01 0351-05 Rozebranie stropów typu DZ [m2] - 51,04 zł/ m^3

BCR.3.4.2.011 KNR 4-04 0509-03 Rozebranie pokrycia dachowego z papy na betonie - na zakład [m2] - 10,49 zł/m^2

BCRD.6.1.3.002 - KNR 15-01 0203-02 Rozbiórka bruków o grubości 20 cm [m2] - 18,40 zł/ m^3

BCRD.6.1.1.005 - KNR 15-01 0201-02 Mechaniczna konstrukcji betonowych [m3] - 109,27 zł/ m^3

W mniejszej opinii nie uwzględniono kosztów wywozu gruzu ze względu na fakt wykorzystania materiałów porozbiórkowych przy innych inwestycjach.

Tabela nr . *Koszty robót rozbiórkowych budynku*

Lp	Rodzaj robót rozbiórkowych	Obmiar	jednost. obmiar.	Cena 1 jedn. [zł.]	Koszt robocizny [zł.]
1.	Rozebranie murów	135	m^3	107,55	14 519,25
2.	Rozebranie stropów	90	m^2	51,04	4 593,60
3.	Rozebranie pokrycia dachowego	320	m^2	10,49	3 209,60
4.	Rozbiórka posadzki	64	m^3	30,31	1 939,84
5.	Rozbiórka fundamentów	45	m^3	109,27	4 917,15
5.	Rozbiórka boiska	1386	m^3	18,40	25 502,40
	Razem				54 681,84

Określenia wartości kosztów rozbiórkowych wykonano z wykorzystaniem Biuletynu Cen Obiektów Budowlanych e-BISTYP – I kwartał 2014r.
Ilość jednostek odniesienia ustalono na podstawie dokumentacji projektowej, z mapy zasadniczej oraz na podstawie wizji w terenie i danych otrzymanych od Zleceniodawcy.

W_R = *54 681,84 [zł] * (1 + 0,05) * 1,0 = 57 415,93 [zł]*

Po zaokrągleniu przyjęto wartość W_B = 57 400 zł

6.0 Wartość wycenianej nieruchomości

W wyniku opisanych powyżej czynności szacowania wartości otrzymano wartość prawa własności do nieruchomości budynkowej i budowli o funkcji użytkowej , położonej w miejscowości Lubin przy ul. Odrodzenia 28b

Założona funkcja – usług sportu

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości na dzień wizji terenowej według algorytmu określonego powyżej wynosi:

Wartość rynkowa nieruchomości WR	*według stanu z dnia dokonania oględzin i cen z dnia sporządzenia wyceny*	***WR = 445 900 zł***

7.0 Analiza obliczeń oraz wnioski

W dacie dokonania wyceny wartość określona jest na dany dzień, w którym hipotetyczną sprzedaż uznaje się za dokonaną, więc tym samym odzwierciedla ona rzeczywisty stan rynku i okoliczności zachodzące w momencie wyceny. Otrzymane wartości należy traktować jako hipotezę ceny, czyli wartość, wokół której może oscylować cena transakcyjna odwzorowująca dominujące zachowania uczestników rynku.

Na tle rynku nieruchomość jest postrzegana jako atrakcyjna ze względu na ocenę, standardu wykończenia i stanu technicznego oraz lokalizacji.

Z obserwacji cen ofertowych na rynku wynika, że spodziewana jest na rynku stagnacja poziomu wartości badanego typu nieruchomości zabudowanych przy założeniu niezmienności czynników otaczających rynek nieruchomości (według stanu z dnia wyceny), w tym kondycji ogólnej gospodarki.

Należy wziąć pod uwagę fakt, iż wynik końcowy szacowania nieruchomości może być obarczony błędami popełnianymi na różnych etapach szacowania. Autor operatu zakłada, że otrzymana wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobną ceną nieruchomości możliwą do uzyskania na rynku przy niezmienności czynników kształtujących wartość.

8.0 Uwagi i zastrzeżenia

8.1 Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

8.2 Operat szacunkowy sporządzony został dla potrzeb zleceniodawcy i może być wykorzystywany wyłącznie do celów określonych w punkcie 1.3.

8.3 Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.

8.4 Niniejszy operat nie może być publikowany w całości bądź w części i udostępniany osobom trzecim bez zgody autora.

8.5 Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia. Zakłada się, ze autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.

8.6 W wycenie przedstawiono powierzchnię działki wg przedstawionej dokumentacji geodezyjnej.

8.7 Określona w operacie wartość rynkowa prawa własności zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej, zmian przepisów oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.

8.8 Wyciąg z operatu szacunkowego sporządzony na podstawie art. 158 ustawy z pozycji [1] został przekazany w ustawowym terminie organowi prowadzącemu ewidencje gruntów i budynków.

9.0 Załączniki

9.1 Protokół badania księgi wieczystej

9.2 Wypis z ewidencji gruntów

9.3 Kopia mapy ewidencyjnej

AUTOR OPRACOWANIA

BEATA BARAN

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BEATA
BARAN
59-300 LUBIN
UL. LEŚNA 30/2
TEL. (76) 844-56-96
(3922)
UPRAWNIENIA NR 4344

Lubin, dnia 26.05.2014r.

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LE1U/00070549/5 PROWADZONEJ W SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE

Stan prawny nieruchomości na dzień 23.05.2014r. określono na podstawie księgi wieczystej nr LE1U/00070549/5 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Lubinie.

typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste

Dział I - Oznaczenie Nieruchomości
Województwo – dolnośląskie
Powiat – lubiński
Gmina – ----
Miasto – Lubin
Identyfikator działki – ---
Działka nr – 207/10
Sposób korzystania – Bi - inne tereny zabudowane
Obręb – 5
Przyłączone z KW – LE1U/00069016/0
Obszar – 0,0115 ha
Identyfikator działki – ---
Działka nr – 327/1
Sposób korzystania – Bz - tereny rekreacyjno- wypoczynkowe
Obręb – 5
Ulica – Odrodzenia nr 28b
Przyłączone z KW – LE1U/00069016/0
Obszar – 0,0342 ha
Identyfikator działki – ---
Działka nr – 327/2
Sposób korzystania – Bz - tereny rekreacyjno- wypoczynkowe
Obręb – 5
Ulica – Odrodzenia nr 28b
Przyłączone z KW – LE1U/00069016/0
Obszar – 2,3237 ha

Budynek:
Brak wpisu

Obszar – 2,3694 ha

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością
Okres użytkowania – 2110-09-09
Sposób korzystania – działki gruntu oddane w użytkowanie wieczyste

Dział II - Własność
Właściciel – Gmina Miejska Lubin
Użytkownik Wieczysty – Regionalne Centrum Sportowe Sp. z o.o. w Lubinie

Dział III – Ciężary i ograniczenia
Brak wpisu

Dział IV – Hipoteki
Brak wpisu

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BEATA BARAN
59-300 LUBIN
UL. LEŚNA 53/2
TEL. (76) 844-56-96
URPAWNIENIA NR 4344

Lubin, dnia 23.05.2014r. .....

Wycena nieruchomości zabudowanej
– Lubin , obręb 5 - działki nr 327/1, 327/3