

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Przedmiot wyceny
położony:

Województwo : dolnośląskie
Powiat : lubiński
Miasto : Lubin
Obręb : 5
Działka nr : 327/5
Powierzchnia : 0,2652 ha
Nr KW : LE1U/00070549/5
Działka nr : 236/22
Powierzchnia : 0,1264 ha
Nr KW : LE1U/00070550/5

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

Autor Opracowania:

Rzecznawca 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, listopad 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
 Obręb : 5
 Działka : 327/5
 Powierzchnia : 0,2652 ha
 Nr KW : LE1U/00070549/5
 Działka nr : 236/22
 Powierzchnia : 0,1264 ha
 Nr KW : LE1U/00070550/5

3.0 Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności wraz z kortami tenisowymi składającymi się z pięciu stanowisk i ściany.

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 = 458 800 zł

6.0 Rodzaj nieruchomości

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (WR)

7.0 Data określenia wartości

21 listopad 2014r.

8.0 Data sporządzenia operatu szacunkowego

21 listopada 2014r.

9.0 Autor opracowania

Beata Baran



Wycena nieruchomości zabudowanej
 – Lubin , obręb 5 - działki nr 327/5, 236/22

SPIS TREŚCI

| | |
|---|------|
| I. INFORMACJE OGÓLNE | - 4 |
| 1.0 <i>Dane formalno-prawne</i> | - 4 |
| 1.1. <i>Zleceniodawca</i> | - 4 |
| 1.2 <i>Określenie i zakres przedmiotu wyceny</i> | - 4 |
| 1.3 <i>Cel wyceny</i> | - 4 |
| 1.4 <i>Podstawy materialno - prawne</i> | - 4 |
| 1.5 <i>Źródła danych merytorycznych</i> | - 5 |
| 1.6 <i>Źródła pomocnicze</i> | - 5 |
| 2.0 <i>Daty istotne dla operatu szacunkowego</i> | - 5 |
| 3.0 <i>Opis przedmiotu wyceny</i> | - 5 |
| 3.1 <i>Prawa do nieruchomości</i> | - 5 |
| 3.2 <i>Określenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków</i> | - 7 |
| 3.3 <i>Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego</i> | - 7 |
| 3.4 <i>Stan techniczno - użytkowy przedmiotu wyceny</i> | - 8 |
| II. OKREŚLENIE WARTOŚCI | - 16 |
| 4.0 <i>Dane techniczno- obliczeniowe</i> | - 16 |
| 4.1 <i>Rodzaj określonej wartości</i> | - 16 |
| 4.2 <i>Metoda wyceny</i> | - 16 |
| 4.3 <i>Analiza i charakterystyka rynku wyceny</i> | - 21 |
| 5.0 <i>Obliczenie wartości nieruchomości</i> | - 22 |
| 5.1 <i>Obliczenie wartości nieruchomości</i> | - 22 |
| III. PODSUMOWANIE | - 28 |
| 6.0 <i>Wartość wycenianej nieruchomości</i> | - 28 |
| 7.0 <i>Analiza obliczeń oraz wnioski</i> | - 28 |
| 8.0 <i>Uwagi i zastrzeżenia</i> | - 29 |
| 9.0 <i>Załączniki</i> | - 29 |

I. INFORMACJE OGÓLNE

1.0 Dane formalno-prawne

1.1. Zleceniodawca

Zlecenie nr RCS/ZT/77/2014 z dnia 22.09.2014r. - 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 Kolejowa

Oznaczenia ewidencyjne nieruchomości gruntowej i budynkowej:

województwo dolnośląskie, powiat lubiński, miasto Lubin, obręb 5, działki nr:

- 327/5 o powierzchni 2 652 m², opis użytków: Bi – inny tereny zabudowane,

- 236/22 o powierzchni 1 264 m², opis użytków: Bz – treny rekreacyjno-wypoczynkowe

Wycenie podlega nieruchomość gruntowa jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego zabudowaną 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 zabudowanej 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

Wycena nieruchomości zabudowanej

– Lubin , obręb 5 - działki nr 327/5, 236/22

- [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).

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 nieruchomości, prasa lokalna
- Dane dotyczące stanu prawnego wycenianej działki gruntu.
 - dane ksiąg wieczystych – odpis z KW nr LE1U/00070549/5
 - dane ksiąg wieczystych – odpis z KW nr LE1U/00070550/5
- Wizja terenowa przeprowadzona w dniu 05 listopada 2014r. – w trakcie której dokonano oględzin nieruchomości oraz wykonano zdjęcia

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 - 21.11.2014r.
- Data na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny - 21.11.2014r.
- Data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny - 21.11.2014r.
- Data oględzin nieruchomości - 05.11.2014r.

3.0 Opis przedmiotu wyceny

3.1 Prawa do nieruchomości

- 1) Stan prawny nieruchomości na dzień 21.11.2014r. 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 – 327/2
 Sposób korzystania – Bz - tereny rekreacyjno- wypoczynkowe
 Obręb – 5
 Ulica – Odrodzenia nr 28b
 Przyłączone z KW – LE1U/00069016/0
 Obszar – 2,0241 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

2) Stan prawny nieruchomości na dzień 21.11.2014r. określono na podstawie księgi wieczystej nr LE1U/00070550/5 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 – 236/6
 Sposób korzystania – Bz - tereny rekreacyjno- wypoczynkowe
 Obręb – 5
 Przyłączone z KW – LE1U/00069016/0
 Obszar – 0,1351 ha

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością
 Okres użytkowania – 2110-09-14
 Sposób korzystania – działki gruntu oddane w użytkowanie wieczyste

Wycena nieruchomości zabudowanej
 – Lubin , obręb 5 - działki nr 327/5, 236/22

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 : 327/5

Powierzchnia : 0,2652 ha

Użytek : Bi - tereny zabudowane inne

Nr KW : LE1U/00070549/5

Działka nr : 236/22

Powierzchnia : 0,1264 ha

Użytek : Bz - tereny rekreacyjno-sportowe

Nr KW : LE1U/000705509/5

Na dzień sporządzenia wyceny została wydana przez Prezydenta Miasta Lubina Decyzja nr 214/2014 z dnia 12.11.2014r. zatwierdzająca projekt podziału działki nr 327/4 na działki nr 327/5 i 327/6 oraz działki nr 236/6 na działki nr 236/21 i 236/22
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:**



Wycena nieruchomości zabudowanej
– Lubin , obręb 5 - działki nr 327/5, 236/22

§ 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) zieleni 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 (niem. Lüben) – miasto i gmina w południowo-zachodniej Polsce, na Dolnym Śląsku, w województwie dolnośląskim, siedziba powiatu lubińskiego, gminy miejskiej i gminy wiejskiej Lubin. Jest to drugie miasto pod względem liczby mieszkańców (po Legnicy) w Legnicko-Głogowskim Okręgu

*Wycena nieruchomości zabudowanej
– Lubin, obręb 5 - działki nr 327/5, 236/22*

Miedziowym, piąte w województwie dolnośląskim i pięćdziesiąte drugie w Polsce. Miasto leży na Wysoczyźnie Lubińskiej, nad rzeką Zimnicą.

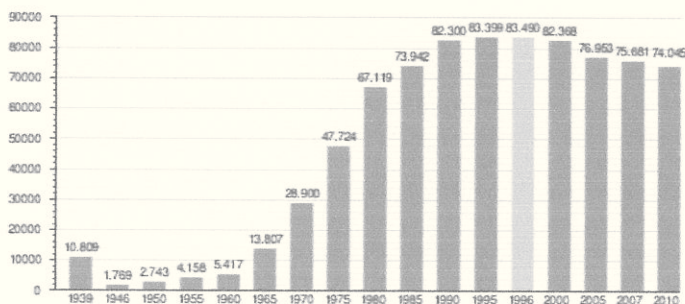
Podział administracyjny

Podział miasta na osiedla: Centrum, Przylesie, Zalesie, Polne, Ustronie, Małomice, Stary Lubin, Krzeczyn, Wyżykowskiego, Staszica, Zwycięstwa, Świerczewskiego, osiedle "D".

Demografia

Według danych z 30 czerwca 2013 miasto miało 74 328 mieszkańców.

• Wykres liczby ludności miasta Lubin na przestrzeni ostatnich 70 lat.



Największą populację Lubina odnotował w 1996 r. – wg danych GUS 83490 mieszkańców.

Gospodarka:

Lubin leży w centrum Legnicko-Głogowskiego Okręgu Miedziowego i aglomeracji, liczącej 448 271 osób. W Lubinie swoją siedzibę ma KGHM Polska Miedź, jeden z czołowych producentów miedzi i srebra na świecie.

Stanowiący jeden z ośrodków Legnicko-Głogowskiego Okręgu Miedziowego Lubin jest związany z przemysłem wydobywczym i przetwórczym rudy miedzi, której najbogatsze złoża w Europie znajdują się właśnie pod tym miastem. W lubińskich kopalniach należących do KGHM Polska Miedź SA wydobywa się również w sporych ilościach srebro. Celem rozwoju alternatywy gospodarczej wobec zakładów prowadzących przetwórstwo i wydobycie miedzi, powołana została w mieście podstrefa Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Transport samochodowy

Krzyżują się tu drogi krajowe:

- nr 3: (planowana droga ekspresowa S3), E65 Szklarska Poręba-Lubin-Szczecin,
- nr 36: Prochowice-Lubin-Rawicz-Krotoszyn-Ostrów Wielkopolski,

drogi wojewódzkie:

- nr 323: Lubin-Leszno,
- nr 335: Lubin-Chojnów

W mieście znajduje się lotnisko sportowe o statusie międzynarodowym, z posterunkiem celnym, utwardzonym pasem startowym długości 1000 m, przeznaczone dla samolotów sportowych oraz małych samolotów pasażerskich. Najbliższy międzynarodowy port lotniczy znajduje się w odległości 90 km we Wrocławiu, z którego istnieją regularne połączenia do wielu miast Polski i Europy.

Źródło: wikipedia.pl

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 pobliżu 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 zielone
- ✓ od zachodu - obiekty magazynowo-biurowa.



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 komunikacyjną 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.

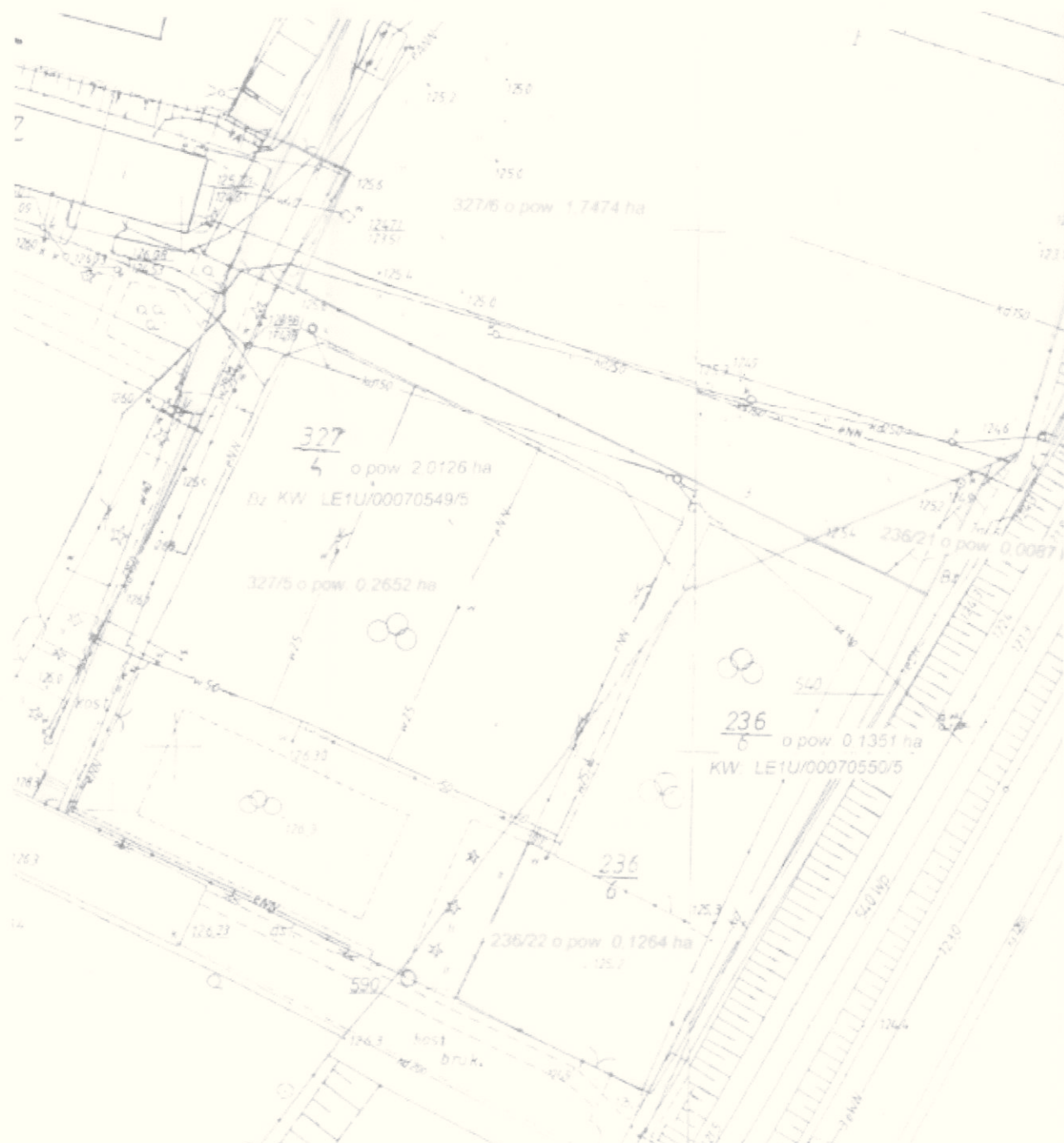


Wycena nieruchomości zabudowanej
– Lubin , obręb 5 - działki nr 327/5, 236/22

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. Szacowana nieruchomość jest zabudowana budowlami o charakterze sportowym (korty tenisowe). 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 chodników.



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.

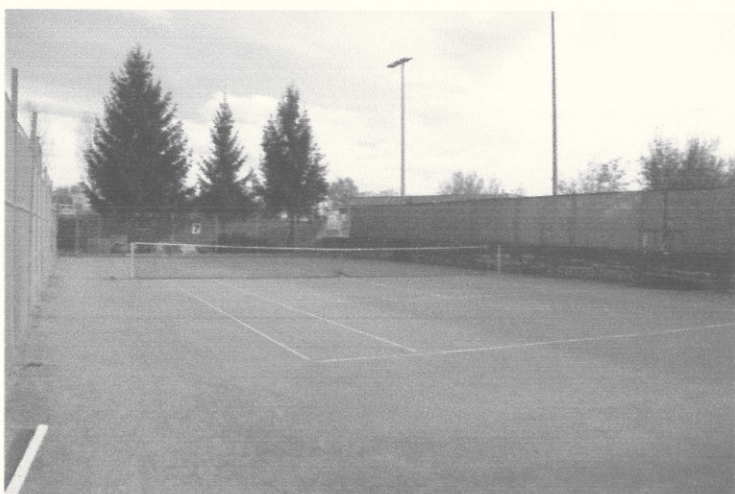
Teren kortów ogrodzony siatką w ramach stalowych, wyposażony jest instalacje nawadniająca.

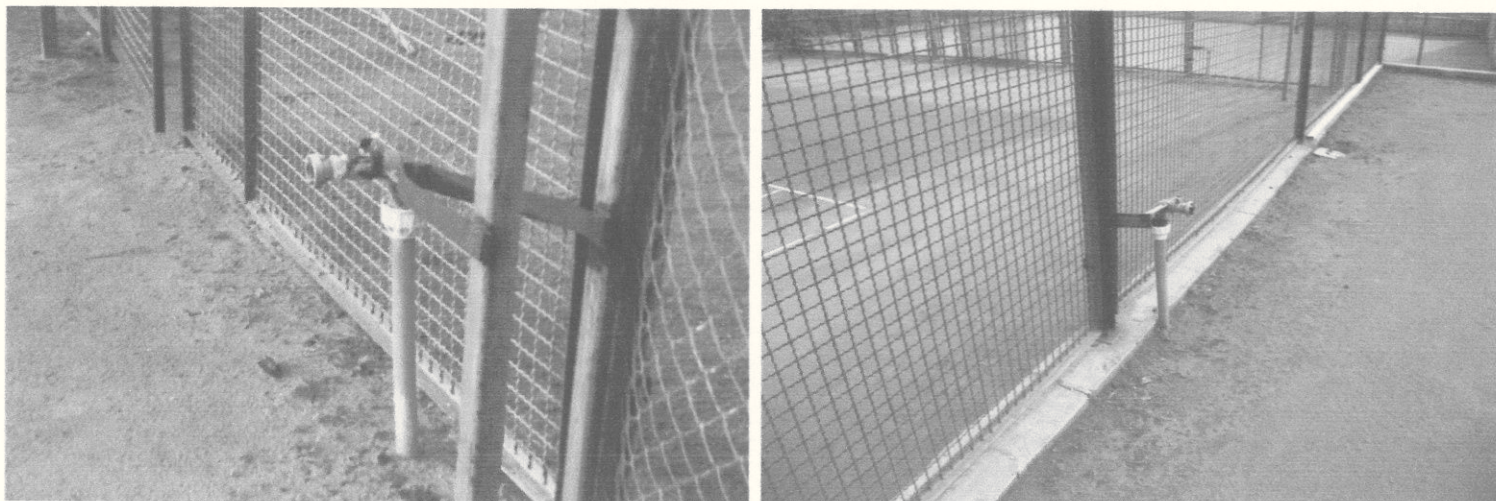
Obiekt jest oświetlony i wyposażony jest w słupki oraz siatkę do tenisa.

Powierzchnie kortu przyjęto na podstawie danych z mapy zasadniczej.

Powierzchnia zabudowy kortów = 2 861 m²







II. OKREŚLENIE WARTOŚCI

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, że 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.

Wycena nieruchomości zabudowanej
– Lubin , obręb 5 - działki nr 327/5, 236/22

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 budowlę o charakterze sportowym, zatem wartości nieruchomości określono jako:

- wartość obiektów budowlanych o charakterze sportowym określono w podejściu dochodowym,

Podejście i metoda.

| Wartość rynkowa nieruchomości - WR | |
|---|------------------------------|
| Podejście | <i>Dochodowe</i> |
| Metoda | <i>Zysków</i> |
| Technika | <i>Kapitalizacji prostej</i> |

Podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości generujących dochód bądź stwarzających możliwość osiągnięcia 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 założenie, 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 :

$$WR_p = D \times W_k$$

gdzie:

WR_p - oznacza wartość nieruchomości

D - oznacza dochód roczny z nieruchomości (strumień rocznych dochodów o jednakowym poziomie)

W_k – oznacza współczynnik kapitalizacji

(W_k odzwierciedla okres zwrotu kapitału; stopa kapitalizacji : $R = D/C$ stąd $W_k = C/D$)

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 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 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:

Okres badania stawki czynszów 2013- 2014r.

Analiza rynku w skali makro:

POPYT:

W ostatnim dziesięcioleciu obserwuje się na rynku usług sportowo- rekreacyjnych skokową tendencję 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 priorytetów strategii 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. karty dla pracowników) wymieniać należy sprzedaż usług w formule „corporate hospitality“ poprzez organizację imprez integracyjnych, wyjazdów „incentives“. Znaczący udział 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 rentowność tego typu obiektów.

Rentowność

Dla oceny rentowności obiektów sportowo- rekreacyjnych stosuje się 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 swoją „obudowę“ pływalni w zaplecze rekreacyjne (sauny, solaria, spa itp), hotelowe czy sportowe (boiska, korty, kręgielnie itp).

5.0 Obliczenie wartości nieruchomości

5.0.1 Określenie wartości nieruchomości zabudowanej budowlą o funkcji sportowej.

Założenia do wyceny

- **Oszacowano przedmiot prawa użytkowania wieczystego wraz z zabudowaniami**
- **Wartość nieruchomości określono według aktualnego sposobu jej użytkowania, ze gdzie względu na stan runku opiniowaną nieruchomość oszacowano w podejściu dochodowym**
- **Podejście dochodowe zastosowano z wykorzystaniem danych otrzymanych od byłego najemcy obiektu.**

5.0.2 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

5.0.2.1 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.**

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 3,25% (źródło: <http://www.obligacjeskarbowe.pl>).

Wartość ta została skorygowana o poziom inflacji, przyjęty na poziomie 1,5 %

(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

$$r_b = 3,25 - 1,50 / 1 + 0,015$$

$$r_b = 1,7247 \%$$

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

Wycena nieruchomości zabudowanej
– Lubin , obręb 5 - działki nr 327/5, 236/22

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 odchyleniem 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 odchyleni od wartości oczekiwanej i daje pogląd jak dalece rzeczywista wartość może różnić się od wartości oczekiwanej.

Obliczenie stopy dyskonta:

- prawdopodobna dla dużego popytu:

$$r = r_r + r_i + r_o = 1,724\% + 3,00\% + 2,5\% = 7,224\%$$

- prawdopodobna dla średniego popytu:

$$r = r_r + r_i + r_o = 1,724 + 4,00\% + 2,5\% = 8,224\%$$

- prawdopodobna dla małego popytu:

$$r = r_r + r_i + r_o = 1,724\% + 5,00\% + 2,5\% = 9,224\%$$

Stopa dyskontowa dla wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale 7,0 – 9,0%.

| Rynek | Prawdopodobieństwo wystąpienia [P _i] | Stopa kapitalizacji [r _i] | Średnia ważona [P _i x r _i] |
|--------------|--|---------------------------------------|---|
| duży popyt | 0,7 | 7,224 | 5,06 |
| średni popyt | 0,4 | 8,224 | 3,29 |
| mały popyt | 0,1 | 9,224 | 0,92 |
| | | | r = 9,27 |

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 = 9,27 %.

5.0.2.2 Obliczenie rocznego dochodu brutto z nieruchomości (PDB)

Badanie stawek czynszowych wykonano na podstawie danych uzyskiwanych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz bezpośrednio u wynajmujących podobne obiekty sportowe wzięto pod uwagę stan techniczny nawierzchni, lokalizację oraz powierzchnie obiektu.

| WPLYWY UŻYTKOWNIKA | okres | rok 2014 |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| wpływy z wynajmu kortów tenisowych | 6m-cy x 30 x 5h x 0,8 x 24zł x5 | 3 402 |
| wpływy z wynajmu pół kortu | 6m-cy x 30 x 8h x 0,8 x 24zł x5 | 110 880 |
| RAZEM | | 110 880 |

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/m ² | 3 916 | 0,89 | 3 485 |
| budowle 2% wartości | 97 000 | 0,02 | 1 940 |
| opłata roczna za UW (79,28 zł/m ²) | 3 916 | 0,01 | 3 105 |
| ubezpieczenie | 97 000 | 0,01 | 970 |
| koszty napraw bieżących przyjęto na poziomie 0,01% x WO | 97 000 | 0,01 | 970 |
| koszty monitoringu w ramach etatów | | | |
| RAZEM WO | | | 10 470 |

| koszty operacyjne użytkownika KOU | miesięcznie | rok 2014 |
|--|--------------------|-----------------|
| koszty zatrudnienia 2 pracowników bez menagera | 3900 | 46 800 |
| koszty mediów na innych obiektach kubaturowych | 300 | 1 800 |
| koszty doświetleń boisk | | 2 200 |
| koszty związane z przygotowaniem i utrzymaniem boisk | 510 | 3 060 |
| Razem KOU | | 53 860 |
| DBU = WU-KOU | | 57 020 |

Dochód operacyjny netto (DONU):

$$DONU = EDB - WO = 57\ 020 \text{ [zł]} - 10\ 470 \text{ [zł]} = 46\ 550 \text{ zł}$$

$$DONU = 46\ 550 \text{ zł}$$

5.3.1.3 Obliczenie udziału właściciela

Autorka operatu dokonała analizy wartości aktywów związanych z prowadzoną działalnością operacyjną w branży usług sportowo-rekreacyjnych. Wyniki tej analizy posłużą do określenia udziału nieruchomości w łącznej wartości aktywów związanych z prowadzoną 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 | | |

Wycena nieruchomości zabudowanej
– Lubin, obręb 5 - działki nr 327/5, 236/22

| | | | | |
|---|-----------|-----------|---------|---------|
| Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją <i>Arts, entertainment and recreation</i> | 7 500 118 | 6 382 418 | 864 691 | 180 051 |
| w tym działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna <i>of which sports activities and amusement and recreation activities</i> | 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 gospodarczą (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):

$$DON = DONU \times UW = 46\,550 \text{ [zł]} \times 0,9152 = 42\,602,56 \text{ zł}$$

$$DON = 42\,603 \text{ zł}$$

5.3.1.4 Obliczenie wartości nieruchomości zabudowanej

Wartość nieruchomości wynosi:

$$WR = DON \times Wk$$

$$WR_K = 42\,603 \text{ [zł]} \times 10,77 = 458\,834,31 \text{ [zł]}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: $WR_K = 458\,800 \text{ zł}$

III . PODSUMOWANIE**6.0 Wartość wycenianej nieruchomości**

W wyniku opisanych powyżej czynności szacowania wartości otrzymano wartość prawa własności wraz z budowlą o funkcji użytkowej , położonej w miejscowości Lubin przy ul. Kolejowej w granicach działek nr 327/5, 236/22 ob.5 miasta Lubina

Założona funkcja – usługi 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 = 458 800 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, że 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 Decyzja nr 214/14 z dnia 12.11.2014r zatwierdzająca projekt podziału

AUTOR OPRACOWANIA

BEATA BARAN



Lubin, dnia 21.11.2014r.

**PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ NR LE1U/00070549/5, LE1U/00070550/5
PROWADZONEJ W SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE**

1) Stan prawny nieruchomości na dzień 21.11.2014r. 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 – 327/2

Sposób korzystania – Bz - tereny rekreacyjno- wypoczynkowe

Obręb – 5

Ulica – Odrodzenia nr 28b

Przyłączone z KW – LE1U/00069016/0

Obszar – 2,0241 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

2) Stan prawny nieruchomości na dzień 21.11.2014r. określono na podstawie księgi wieczystej nr LE1U/00070550/5 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 – 236/6

Sposób korzystania – Bz - tereny rekreacyjno- wypoczynkowe

Obręb – 5

Przyłączone z KW – LE1U/00069016/0

Obszar – 0,1351 ha

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością

Okres użytkowania – 2110-09-14

Sposób korzystania – działki gruntu oddane w użytkowanie wieczyste

Wycena nieruchomości zabudowanej
– Lubin , obręb 5 - działki nr 327/5, 236/22

Dział II - Własność

Właściciel

– Gmina Miejska Lubin

Użytkownik Wieczysty

– Regionalne Centrum Sportowe Sp. z o.o. w Lubinie

Dział III – Ciężary i ograniczenia

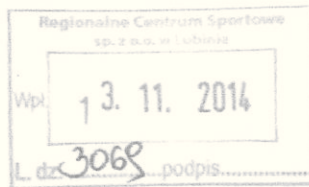
Brak wpisu

Dział IV – Hipoteki

Brak wpisu

Lubin, dnia 21.11.2014r.


.....



Lubin, dnia 12 listopada 2014 roku

GG.XII.6831.59.2014

DECYZJA nr 214/2014

Na podstawie:

- art. 92, art. 93 ust. 1, ust. 3 i ust. 4, art. 96 ust. 1 i ust. 4, art. 97 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 23 kwietnia 2014 r., poz. 518 ze zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. nr 268, poz. 2663),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku Regionalnego Centrum Sportowego Sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie przy ul. Odrodzenia 28B

ORZEKAM

1. zatwierdzić podział nieruchomości położonej w obrębie 5 miasta Lubina, oznaczonej numerem geodezyjnym 327/4 o powierzchni 2,0126 ha, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Lubin, będącej w użytkowaniu wieczystym Regionalnego Centrum Sportowego Sp. z o.o., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LE1U/00070549/5 w sposób następujący:

działka nr 327/5 o powierzchni 0,2652 ha,

działka nr 327/6 o powierzchni 1,7474 ha,

2. zatwierdzić podział nieruchomości położonej w obrębie 5 miasta Lubina, oznaczonej numerem geodezyjnym 236/6 o powierzchni 0,1351 ha, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Lubin, będącej w użytkowaniu wieczystym Regionalnego Centrum Sportowego Sp. z o.o., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LE1U/00070550/5 w sposób następujący:

działka nr 236/21 o powierzchni 0,0087 ha,

działka nr 236/22 o powierzchni 0,1264 ha.

Integralną część niniejszej decyzji stanowi projekt podziału nieruchomości oraz wykaz zmian

gruntowych.

Decyzja niniejsza stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów.

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 24 października 2014 r. Regionalne Centrum Sportowe Sp. z o.o. w Lubinie wystąpiło do Prezydenta Miasta Lubina o zatwierdzenie podziału nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi 327/4 i 236/6 położonych w obrębie 5 m. Lubina. Do wniosku załączono wymagane dokumenty.

Postanowieniem z dnia 02 października 2014 roku nr GG.XV.6724.192.2014 został zaopiniowany pozytywnie proponowany podział nieruchomości.

Przedłożony do uzgodnienia projekt podziału nieruchomości został opracowany w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 49 zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie nr VII/56/11 z dnia 05 kwietnia 2011 r.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lubina powstałe po podziale działki objęte są jednostką planu oznaczoną symbolem:

- działki nr 327/5 i 327/6 – 1US z przeznaczeniem podstawowym pod usługi sportu, usługi rekreacji, obsługa turystyki,
- działki nr 236/21 i 236/22 – 1US z przeznaczeniem podstawowym pod usługi sportu, usługi rekreacji, obsługa turystyki oraz 2ZP z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń urządzoną i zieleń izolacyjną.

Projekt podziału nieruchomości wykonany został przez geodetę posiadającego uprawnienia zawodowe w zakresie określonym w art. 43 pkt. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193 poz. 1287 ze zm.). Operat zawierający dokumentację dotyczącą podziału nieruchomości został przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego dnia 22 października 2014 roku oraz zewidencjonowany pod nr DGK.6640.1.1713.2014.

Biorąc pod uwagę stan faktyczny i prawny orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lubina, w terminie 14 dni od daty doręczenia.



z up. PREZIDENTA MIASTA
Wanda Wałag
Z-ca Naczelnika Wydziału Gospodarki Gruntami,
Architektury i Ochrony Środowiska