

OPERAT SZACUNKOWY

określający aktualną wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej, objętej KW Nr KA1J/00017620/5, położonej w Jaworznie przy ul. Inwalidów Wojennych 2, składającej się z:

- działki oznaczonej numerem 5/26 w obrębie 186 miasta Jaworzna jako przedmiotu prawa własności,
- położonego na działce budynku stanowiącego Młodzieżowy Dom Kultury im. Jaworzniaków.

Autor opracowania:

1. Wyciąg z operatu szacunkowego



Widok ogólny nieruchomości



Widok ogólny nieruchomości

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Jaworznie przy ul. Inwalidów Wojennych 2, składająca się z:

- działki oznaczonej numerem 5/26 o pow. 2672m² w obrębie 186 miasta Jaworzna jako przedmiotu prawa własności,
- położonego na działce budynku stanowiącego Młodzieżowy Dom Kultury im. Jaworzniaków o pow. użytkowej 2799.24m² oraz pozostałych budowli trwale związanych z gruntem.

Nieruchomość stanowi własność Gminy Miasta Jaworzna.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Jaworznie księga wieczysta KW Nr KA1J/00017620/5.

Data wyceny

27 marca 2017r.

Cel wyceny

Zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy hipoteką na nieruchomości.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi: **6 701 000.00 zł**

słownie złotych: sześć milionów siedemset jeden tysięcy.

Zawartość operatu szacunkowego

1. Wyciąg z operatu szacunkowego	1
2. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	3
2.1 Przedmiot wyceny	3
2.2 Zakres wyceny	3
3. Określenie celu wyceny	3
4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	3
4.1 Podstawa formalna	3
4.2 Podstawy materialno - prawne	4
4.3 Źródła danych merytorycznych	4
4.4 Informacje cenowe	5
5. Określenie dat istotnych dla sporządzanej wyceny	5
6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	5
6.1 Stan prawny	5
6.1.1 Prezentacja podstawowych informacji z ksiąg wieczystych	5
6.1.2 Prezentacja informacji z Ewidencji Gruntów i Kartoteki Budynków	6
6.1.3 Prezentacja informacji o przeznaczeniu nieruchomości	6
6.2 Aktualny sposób korzystania z nieruchomości	7
6.3 Szczegółowa charakterystyka przedmiotu wyceny	7
6.3.1 Opis działki gruntu	7
6.3.2. Opis budynku	9
7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego	12
7.1 Uwagi wstępne	12
7.2 Ogólna charakterystyka miasta	12
7.3 Analiza obrotu nieruchomościami użytkowymi na rynku lokalnym.	12
7.4 Analiza obrotu nieruchomościami kultury i oświaty na rynku regionalnym.	14
7.4.1 Wnioski i wyniki z analizy danych	14
7.5 Analiza obrotu nieruchomościami biurowymi i biurowo usługowymi na rynku regionalnym.	16
7.5.1 Wnioski i wyniki z analizy danych	16
8. Przedstawienie sposobu wyceny	21
8.1. Definicja wartości rynkowej nieruchomości	21
8.2. Zastosowanie regulacji standardu „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”	21
8.3. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	22
8.3.1 Zasady stosowania metody korygowania ceny średniej. Procedura wyceny.	22
9 Określenie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym	24
9.1 Założenia do wyceny	24
9.2 Zbiór nieruchomości podobnych	24
9.3 Ustalenie cech rynkowych oraz wag	25
9.4 Charakterystyka nieruchomości oraz nieruchomości skrajnych pod kątem cech rynkowych	26
9.5 Dane charakterystyczne, wartości brzegowe, współczynnik korygujący	29
9.6 Obliczenia szczegółowe wartości rynkowej.	29
10. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym	30
10.1. Zasady stosowania podejścia dochodowego, procedura wyceny	30
10.2 Analiza stawek czynszu rynkowego z tytułu najmu i dzierżawy	32
10.3. Podstawowe założenia	35
10.4. Określenie rynkowej stawki czynszu najmu	35
10.5 Określenie wielkości współczynnika kapitalizacji 1/R	36
10.6 Założenia pozostałe do techniki kapitalizacji prostej	38
10.7 Obliczenia szczegółowe	38
10. Ustalenie wyniku końcowego z komentarzem	39
11. Klauzule, uwagi i ograniczenia	40
Załączniki	40

2. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

2.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Jaworznie przy ul. Inwalidów Wojennych 2, składająca się z:

- działki oznaczonej numerem 5/26 o pow. 2672m² w obrębie 186 miasta Jaworzna jako przedmiotu prawa własności,
- położonego na działce budynku stanowiącego Młodzieżowy Dom Kultury im. Jaworzniaków o pow. użytkowej 2799.24m² oraz pozostałych budowli trwale związanych z gruntem.

Nieruchomość stanowi własność Gminy Miasta Jaworzna.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Jaworznie księga wieczysta KW Nr KA1J/00017620/5.

2.2 Zakres wyceny

Wycena obejmuje swoim zakresem określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności.

3. Określenie celu wyceny

Zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy hipoteką na nieruchomości.

4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

4.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi Zlecenie Przedsiębiorstwa Komunikacji Miejskiej Sp. z o.o. w Jaworznie z dnia 08 marca 2017r.

Zamawiający: Przedsiębiorstwo Produkcyjno Komunikacji Miejskiej Sp. z o.o. z siedzibą w Jaworznie, ul. Krakowska 9.

Wykonawca: Bogusław Pitułaj, 43- 609 Jaworzno, ul. Mostowa 35A. **Rzecznawca majątkowy** uprawniony przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, Świadcstwo nr 351.

4.2 Podstawy materialno - prawne

W operacie szacunkowym wykorzystano następujące przepisy prawa:

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity (Dz. U. z 2016r. poz. 290 z późn. zmianami),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12.04.2002r. (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. z późn. zmianami).
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” stanowiący załącznik do komunikatu Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010r. (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010r. Nr 1, poz. 1).

W operacie szacunkowym jako materiały pomocnicze wykorzystano również Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), noty interpretacyjne oraz tymczasowe noty interpretacyjne z uwzględnieniem wytycznych PFSRM, w szczególności **Notę Interpretacyjną Nr 1 Zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości.**

4.3 Źródła danych merytorycznych

Źródłem danych merytorycznych wykorzystanym w niniejszym operacie jest:

- Zbiór informacji dotyczących szacowanej nieruchomości uzyskany od Zamawiającego.
- Inwentaryzacja Budowlana wraz z oceną elementów budynku wykonana dla budynku położonego przy ul. Inwalidów Wojennych 2 przez Biuro Projektowe „PYLON” Sp. z o.o. Katowice, ul. Astrów 10.
- Dokumenty i projekty związane z remontami i adaptacjami części budynku uzyskane od właściciela nieruchomości.
- Własny operat szacunkowy przedmiotowej nieruchomości wykonany w dniu 17.11.2008r.
- Dane z Książ Wieczystych prowadzonych dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Jaworznie.
- Dane z Rejestru Gruntów prowadzonego przez Wydział Geodezji i Kartografii Urzędu Miejskiego w Jaworznie.
- Mapa zasadnicza i ewidencyjna terenu.
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Oględziny przedmiotowej nieruchomości.

4.4 Informacje cenowe

Informacje na temat kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami użytkowymi o przeznaczeniu zbliżonym z terenu miasta Jaworzna oraz regionu śląskiego i części regionu małopolskiego uzyskane z regionalnej bazy danych „PARTNER”, której autor operatu jest sygnatariuszem.

5. Określenie dat istotnych dla sporządzanej wyceny

- Data wykonania wyceny : 27.03.2017r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 27.03.2017r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny : 20.03.2017r.
- Data oględzin nieruchomości : 20.03.2017r.

Istotnym dla określenia wartości jest przyjęcie założenia, że stan nieruchomości od dnia oględzin nie uległ zmianie.

6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

6.1 Stan prawny

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie:

- informacji zamieszczonych w założonej dla przedmiotowej nieruchomości księdze wieczystej;
- informacji z rejestru gruntów i budynków prowadzonego przez Wydział Geodezji Urzędu Miejskiego w Jaworznie oraz mapy zasadniczej i ewidencyjnej;
- informacji o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

6.1.1 Prezentacja podstawowych informacji z ksiąg wieczystych

Księga wieczysta KW Nr KA1J/00017620/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Jaworznie obejmuje:

- Dział I-O:
Działki ewidencyjne.
 - Numer działki: 5/26
 - Obręb ewidencyjny: 186
 - Położenie: Woj. Śląskie, powiat Jaworzno, gmina Jaworzno, miejscowość Jaworzno.
 - Ulica: Inwalidów Wojennych.
 - Sposób korzystania: Zabudowana.
 - Obszar: 0.2672 ha
- Dział I-Sp: brak. Dział I-Sp księgi wieczystej bez wpisów.

- Dział II „Własność”. W dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest Gmina Miasta Jaworzna.
- Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”. Brak. Dział III księgi wieczystej bez wpisów.
- Dział IV „Hipoteki”. Brak. Dział IV księgi wieczystej bez wpisów.

6.1.2 Prezentacja informacji z Ewidencji Gruntów i Kartoteki Budynków

Na podstawie informacji z rejestru gruntów, prowadzonego przez Wydział Geodezji Urzędu Miejskiego w Jaworznie poniżej przedstawiono szczegółową charakterystykę geodezyjną nieruchomości

obręb	ark. mapy	nr działki	użytek	pow.	położenie	jedn. rej.	KW
186	1	5/26	Bi	0.2672 ha	ul. Inwalidów Wojennych 2	G60	KA1J/00017620/5
246801_1.0186.5/26							

Dane z Kartoteki Budynków:

- Obręb: 186
- Pozycja kartoteki budynków: 246801_1.0186.G60
- Jednostka rejestrowa gruntów: G60.
- Nr ewidencyjny: 184
- Identyfikator: 246801_1.0186.184_BUD
- Status: wybudowany
- Działka: 5/26
- Adres: ul. Inwalidów Wojennych 2
- Rodzaj wg KŚT: budynki oświaty nauki i kultury oraz budynki sportowe
- Klasa wg PKOB: ogólnodostępne obiekty kulturalne
- Główna funkcja: dom kultury
- Konstr. ścian zewn.: mur
- Kondygn. nad./pod.: 4/0
- Powierzchnia zabudowy: 1445 m²
- Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego: 2799.00 m².

6.1.3 Prezentacja informacji o przeznaczeniu nieruchomości

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych „Zachód” w Jaworznie, zatwierdzonego Uchwałą Nr LV/743/2006 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 czerwca 2006r. (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 87, poz. 2448) przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem: **2UO – tereny zabudowy usług oświaty**.

Najważniejsze ustalenia planu miejscowego.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1UO do 3UO ustala się przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę usług oświaty.

Dla terenów ustala się:

- realizację nowej zabudowy zgodnej z funkcją podstawową,
- zachowanie istniejących obiektów oraz urządzeń sportowo – rekreacyjnych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i podwyższenia standardu użytkowego, wraz

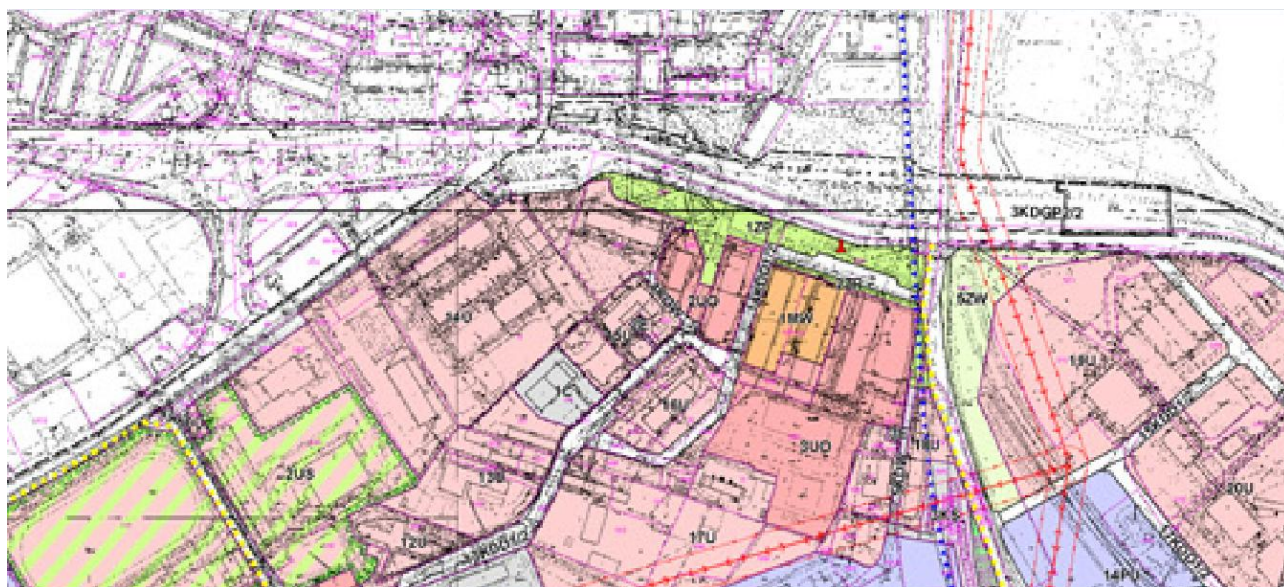
- z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- nowe obiekty kubaturowe nie wyższe niż 12 m.

Dla terenów ustala się zakaz:

- budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (prześła), blach i muru pełnego,
- stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych,
- lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- zmianę funkcji obiektów na inną funkcję z zakresu usług użyteczności publicznej,
- prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.



Źródło: BIP Jaworzno.

6.2 Aktualny sposób korzystania z nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość użytkowana jest jako Młodzieżowy Dom Kultury z salą teatralną i salą sportową.

Aktualny sposób korzystania zgodny jest z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6.3 Szczegółowa charakterystyka przedmiotu wyceny

6.3.1 Opis działki gruntu

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest po zachodniej stronie początkowego odcinka ulicy Inwalidów Wojennych, w pobliżu jej skrzyżowania z ulicą Grunwaldzką.

Działka stanowi teren o kształcie zbliżonym do prostokąta, nieogrodzony, częściowo zabudowany budynkiem użytkowym zajmującym zdecydowanie większą część działki. Na pozostałej części działki znajdują się dojścia, dojazdy i nawierzchnie oraz zieleń.

6.3.2. Opis budynku

Budynek użytkowy o zmiennej ilości kondygnacji (od 2 do 4), wolnostojący, częściowo podpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej.

Budynek został przekazany do eksploatacji prawdopodobnie w 1961r., a obecnie jest po gruntowym remoncie łącznie z przystosowaniem do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

Pod względem konstrukcyjnym i funkcjonalnym budynek składa się z dwóch części:

- część południowa o konstrukcji ramowej, żelbetowej i dwóch kondygnacjach nadziemnych,
 - część północna o konstrukcji murowanej i czterech kondygnacjach nadziemnych (parter i trzy piętra).
- | | |
|---|---|
| – Fundamenty i ściany fundamentowe | Ławy fundamentowe żelbetowe, wylewane. Ściany fundamentowe murowane z cegły pełnej. |
| – Ściany piwnic | Ściany piwnic murowane z cegły pełnej. |
| – Konstrukcja, ściany nadziemia | Część południowa posiada konstrukcję ramową, żelbetową, wylewaną oraz ściany murowane z cegły pełnej.
Ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne części północnej murowane są z cegły pełnej.
Ścianki działowe murowane z cegły. |
| – Stropy, schody, nadproża. | Stropy żelbetowe, wylewane oraz strop płytowo żebrowy.
Schody żelbetowe, wylewane, nadproża częściowo żelbetowe, częściowo prefabrykowane. |
| – Dach – konstrukcja i pokrycie, rynny i rury spustowe. | Nad częścią północną stropodach dwuspadowy konstrukcji betonowej kryty papą.
Nad częścią południową stropodach dwuspadowy – płyty betonowe oparte na dwuspadowych dźwigarach stalowych kryte papą. Rynny i rury spustowe wykonane z blachy cynkowej. |
| – Stolarka okienna i drzwiowa | Stolarka okienna głównie drewniana, w części pomieszczeń użytkowanych przez szkoły publiczne okna zostały wymienione na PCV.
Stolarka drzwiowa zróżnicowana: drzwi wewnętrzne głównie płytowe i płycinowe, typowe, drzwi zewnętrzne aluminiowe, szklone. |
| – Tynki, okładziny, malowanie | Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne kat. III, częściowo wykończone gładzią z o zróżnicowanym sposobie wykończeń: głównie malowane, na korytarzach lamperie olejne, w pomieszczeniach sanitarnych kafelki do wysokości 2.10m, powyżej malowanie, w salach „głośnych” wykończenie materiałami dźwiękochłonnymi. |
| – Podłogi i posadzki | Podłogi i posadzki zróżnicowane: <ul style="list-style-type: none">– komunikacja (korytarze, klatki schodowe): głównie płytki ceramiczne, w części również lastriko, |

- | | |
|--------------|---|
| – | – sale tematyczne: parkiety lub panele podłogowe,
– pomieszczenia sanitarne: płytki ceramiczne,
– sala teatralna: podłoga drewniana z elementów uszlachetnionych.
– sala gimnastyczna: parkiet. |
| – Elewacja | Budynek ocieplony warstwą styropianu z wykonanym tynkiem cienkowarstwowym. |
| – Instalacje | – elektryczna: siły, oświetlenia i gniazd wtykowych,
– wodociągowa,
– kanalizacja sanitarna,
– kanalizacja deszczowa,
– c.o.,
– klimatyzacja (w części pomieszczeń),
– ciepła woda użytkowa,
– teletechniczna i komputerowa,
– przeciwpożarowa,
– wentylacja grawitacyjna i mechaniczna,
– odgromowa. |

Program użytkowy

Budynek byłego Domu Kultury KWK „Jan Kanty” wyremontowany i zaadaptowany dla potrzeb Młodzieżowego Domu Kultury.

- W części parteru północnej części budynku zlokalizowane są sale tematyczne dostosowane do prowadzenia zajęć dla kół zainteresowań o następujących tematykach:
 - medialne (koło dziennikarskie, filmowe, miłośników literatury, warsztaty medialne),
 - teatralne (teatr muzyczny, mini teatrzyk, koło teatralne, teatr tańca, warsztaty aktorskie, teatralne),
 - sportowe (wspinaczka sportowa, koło szachowe),
 - wokalne,
 - muzyczne,
 - taneczne (taniec współczesny, balet),
 - plastyczne i ceramiczne (ceramika artystyczna, projektowanie ubioru, rysunek i malarstwo),
 - akademia przedszkolaka.
- Powierzchnię piętra w południowej części budynku zajmuje nowo wyremontowana sala teatralna na 225 miejsc z zapleczem. Dostęp do sali zapewniony jest z dwóch niezależnych klatek schodowych.
- Sala gimnastyczna zajmująca południową część budynku użytkowana jest na cele sportowe. Sala posiada połączenie z częścią północną budynku oraz posiada niezależne wejście z zewnątrz budynku. Przy sali gimnastycznej położonych jest szereg pomieszczeń pomocniczych. Od strony wejścia zlokalizowane są szatnie i pom. sanitarne, z trybun dostępnych jest szereg pomieszczenia inne.
- Dostęp do niewielkiego podpiwniczenia wykorzystywanego na cele magazynowe i techniczne zapewniony jest z niezależnej klatki schodowej zlokalizowanej w części południowo wschodniej budynku.

Ustalenie stanu technicznego budynku oraz standardu wykończeń pomieszczeń.

Budynek został oddany do użytku prawdopodobnie w 1961r. jako Dom Kultury KWK „Jan Kanty”. Po przejściu budynku przez Gminę Miasta Jaworzno został oceniony stan techniczny, a budynek od 2008r. został poddany sukcesywnym remontom w zakresie:

- zmiana pokrycia dachowego,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- adaptacji pomieszczeń dla celów Młodzieżowego Domu Kultury,
- naprawy tynków, częściowe wykonanie nowych, gładzie, powłoki malarskie, wygłuszenia ścian w części pomieszczeń, częściowe sufity podwieszane,
- remont pomieszczeń sanitarnych,
- przystosowanie budynku dla potrzeb osób niepełnosprawnych, wykonanie dźwigu osobowego,
- remonty lub wymiany instalacji, w tym wykonanie nowych (klimatyzacja, sieć komputerowa, słaboprądowa),
- remonty podłóg i posadzek, częściowe wykonanie nowych,
- wykonanie termoizolacji,
- założenie nowych rynien i rur spustowych,
- wykonanie w miejsce istniejącej sali nowej nowoczesnej sali teatralnej (prace zakończono w 2016r.).

Prace remontowe i adaptacyjne doprowadziły do dobrego stanu technicznego budynku i dobrego standardu wykończeń pomieszczeń.

Podstawowe dane techniczne budynku:

Poniższe dane techniczne zostały podane na podstawie Inwentaryzacji Budowlanej wraz z oceną elementów budynku wykonana dla budynku położonego przy ul. Inwalidów Wojennych 1 przez Biuro Projektowe „PYLON” Sp. z o.o. Katowice, ul. Astrów 10, znajdującego się u właściciela.

– kubatura	:	23240.48 m ³
– powierzchnia zabudowy	:	1491.36m ²
– powierzchnia użytkowa łącznie	:	2799.24m ²
<i>w tym</i>		
– powierzchnia użytkowa parteru	:	1141.88m ²
– powierzchnia użytkowa I piętra	:	847.64m ²
– powierzchnia użytkowa II piętra	:	422.55m ²
– powierzchnia użytkowa III piętra	:	387.17m ²

7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

7.1 Uwagi wstępne

Dla określenia obecnej wartości rynkowej nieruchomości analizie poddano rynek w zakresie obrotu nieruchomościami o przeznaczeniu:

- użytkowym, maksymalnie zbliżonym do przedmiotu wyceny na rynku lokalnym,
- szeroko rozumianej użyteczności publicznej z regionu śląskiego oraz pobliskich terenów woj. małopolskiego),
- biurowym (jako możliwym do uzyskania przy obecnej funkcji budynku).

Analiza obejmuje ocenę:

- kształtowania się popytu i podaży na ten rodzaj nieruchomości,
- transakcji sprzedaży nieruchomości pod kątem poziomu i dynamiki uzyskiwanych cen oraz warunków zawierania transakcji,
- czynników rynkowych wpływających na poziom cen transakcyjnych.,
- poziom cen transakcyjnych.

7.2 Ogólna charakterystyka miasta

Jaworzno jest miastem na prawach powiatu położonym we wschodniej części województwa śląskiego, na pograniczu regionów Górnego Śląska i Małopolski. Obszar miasta znajduje się w dorzeczu Wisły, w zlewni rzek: Białej Przemszy, wzdłuż której przebiega północna granica miasta oraz Przemszy, zamykającej teren Jaworzna od południowego-zachodu.

Jaworzno zajmuje powierzchnię 152,7 km² i należy do jednych z największych miast w Polsce. Nie tworzy zwartej struktury osadniczej. Dzielnice położone są promieniście w stosunku do centrum, oddzielone od siebie pasami zieleni. Tworzy to specyficzny i ciekawy charakter funkcyjno-przestrzenny. Wpływ na taki kształt miasta miały zachodzące w XX wieku procesy historyczne i zmiany administracyjne kraju, które spowodowały połączenie w jeden organizm miejski kilku działających samodzielnie gmin.

Jaworzno rozwinęło się na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych: drogowych i kolejowych. Przez miasto przebiegają: droga krajowa nr 1 Gdańsk - Cieszyn, nr 79 Warszawa - Bytom, nr 4 łącząca granice państwa (wschód - zachód), której odcinek na zachód od Krakowa jest płatną autostradą A4. Stacja Jaworzno - Szczakowa jest jednym z największych w Polsce węzłów kolejowych i ważnym punktem przeładunku towarów.

Położenie miasta w pobliżu autostrady A-4 spowodowało bardzo dobre połączenie z międzynarodowym portem lotniczym w Krakowie - Balicach, a poprzez bliskość drogi krajowej nr 79 z międzynarodowym portem lotniczym Katowice – Pyrzowice.

7.3 Analiza obrotu nieruchomościami użytkowymi na rynku lokalnym.

Na rynku lokalnym w przeciągu ostatnich dwóch lat nie zanotowano żadnej transakcji dotyczącej nieruchomości o zbliżonym przeznaczeniu.

Poniżej scharakteryzowano kilka transakcji zawartych na rynku lokalnym, wyłącznie w celu pokazania stanu rynku.

Niniejsza analiza obejmuje szeroko pojęte znaczenie użytkowe – biurowe, magazynowo składowe, warsztatowe, handlowe.

Na podstawie analizy transakcji zawartych w ciągu ostatnich dwóch lat dotyczących nieruchomości użytkowych, zlokalizowanych w różnych strefach miejskich stwierdzono, że rynek lokalny jest bardzo zróżnicowany, a uzyskiwane ceny często zaskakują dużą rozbieżnością, nie zawsze wynikającą z przyczyn uzasadnionych.

Z jednej strony występują transakcje, których przedmiotem są nieruchomości o składniku budowlanym będącym w złym stanie technicznym, za które uzyskiwano pomimo dość atrakcyjnego położenia bardzo niskie ceny. Po drugiej skrajnej stronie znajdują się transakcje o wysokich cenach. Pomiędzy tymi transakcjami znajduje się szereg transakcji średnich, których ceny jednostkowe znajdują się bliżej dolnej niż górnej granicy.

Poniżej zestawiono w postaci tabeli transakcje dotyczące nieruchomości użytkowych zawarte od początku 2015r. Transakcje ograniczono do transakcji zawartych na rynku lokalnym ze składnikiem budowlanym o powierzchniach powyżej 100m².

ulica	data	pow. działki	pu budynku	cena	cena 1m2	wład	funkcja budynku
Wojska Polsk.	22.02.16	263	129.75	152 000.00	1 171.48	w	handlowo – usługowa
Energetyków	26.11.15	24 527	130.00	832 100.00	6 400.77	uw	strzelnica
Bogusławskiego	10.02.15	874	148.50	260 000.00	1 750.84	w	apteka
Chopina	02.09.15	800	160.00	505 000.00	3 156.25	uw	przemysłowa
Reymonta	24.02.15	1 217	205.54	218 850.00	1 064.76	uw	handlowo – usługowa
Sienkiewicza	13.07.16	524	250.00	2 350 000.00	9 400.00	w	handlowo – usługowa
Sławkowska	29.02.16	370	289.16	650 000.00	2 247.89	w	gastronomiczna
Partyzantów	09.02.16	745	311.00	230 500.00	741.16	uw	usługowa
Jagiellońska	03.06.15	585	327.00	305 000.00	932.72	w	usługowo– magazynowa
Leśna	12.11.15	1 173	396.67	500 000.00	1 260.49	w	oświatowa
Chopina	25.03.15	2 133	432.40	1 219 512.20	2 820.33	uw	handlowo– magazynowa
Nadbrzeżna	09.04.15	3 461	456.00	461 570.00	1 012.21	w	oświatowy
Szczotki	09.06.16	18 655	484.00	1 010 000.00	2 086.78	uw	magazynowy
Żwirki I Wigury	25.11.15	1 817	487.00	405 123.80	831.88	uw	magazynowy
Fabryczna	12.02.15	1 864	552.00	960 000.00	1 739.13	uw	handlowo – usługowa
Sulińskiego	26.09.15	1 604	573.40	1 560 000.00	2 720.61	w	gastronomiczny
Elektryków	09.06.15	4 954	783.30	1 800 000.00	2 297.97	uw	magazynowa i soc. biur.
Steczkeńskiego	01.04.15	3 309	1 145.00	3 600 000.00	3 144.10	uw	biurowa
Orzeszkowej	13.01.15	3 963	2 109.63	5 717 506.48	2 710.19	w	usługowa
Chopina	01.10.15	11 350	2 872.10	3 401 411.00	1 184.29	uw	usługowa

Powyższe transakcje wyczerpują w całości dane dotyczącego tego typu rynku lokalnego. Po szczegółowej analizie powyższych transakcji ustalono, że na rynku lokalnym występują jedynie 2 budynki użyteczności publicznej – była szkoła przy ul. Nadbrzeżnej oraz przedszkole przy ul. Leśnej, co oznacza, że brak jest dostatecznej ilości transakcji zbliżonych do nieruchomości przedmiotowej tzn. transakcji ze składnikiem budowlanym o zbliżonym przeznaczeniu, pow. użytkowej, stanie technicznym i lokalizacji.

Brak możliwości zastosowania podejścia porównawczego powoduje konieczność stosowania dalszych analiz.

7.4 Analiza obrotu nieruchomościami kultury i oświaty na rynku regionalnym.

Analizę wykonano przy użyciu regionalnej bazy danych „PARTNER”, której sygnatariuszem jest autor niniejszego operatu.

Informacje zawarte w tym systemie pochodzą z aktów notarialnych dostępnych w zasobach geodezyjno-kartograficznych urzędów miast i starostw powiatowych województwa śląskiego i małopolskiego. Dane te zostały zgromadzone przy współpracy z rzeczoznawcami majątkowymi i są stale uzupełniane przez uczestników systemu.

Analizę danych przeprowadzono biorąc za podstawę jednostkę porównawczą w postaci przeliczonej ceny nieruchomości na 1 m² pow. użytkowej składnika budowlanego.

Przyjęte kryteria wyboru:

- Kryterium lokalizacyjne: województwo śląskie oraz pobliskie miejscowości województwa małopolskiego.
- Kryterium czasowe: do analizy przyjęto transakcje zawierane od kwietnia 2015r.
- Kryterium sposobu użytkowania: przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości z kultury i oświaty jako funkcję podstawową.
- Kryterium przeznaczenia: nie przyjęto żadnych ograniczeń.
- Kryterium praw do nieruchomości: nie wprowadzono ograniczeń.
- Kryterium powierzchni składnika budowlanego: do analizy przyjęto jedynie składnik budowlany o dużej powierzchni, powyżej 200m², nie wprowadzono ograniczeń w powierzchni maksymalnej.
- Kryterium powierzchni działki: do analizy przyjęto jedynie nieruchomości z działkami o powierzchniach powyżej 700m².

7.4.1 Wnioski i wyniki z analizy danych

Wstępna analiza pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek obrotu tego typu nieruchomościami należy do słabo rozwiniętych. Na rozszerzonym rynku w ciągu 2 lat odnotowano jedynie 14 transakcji spełniające powyższe założenia.

Charakterystyka transakcji

- powierzchnia użytkowa składnika budowlanego znajdowała się w bardzo szerokim zakresie od 203.17m² do 3753.00m²;
- stan techniczny składnika budowlanego był zróżnicowany – głównie słaby i średni, brak było budynków o krótkim okresie eksploatacji lub po gruntownych remontach;
- składnik budowlany położony był na działkach o powierzchniach od 728m² do 13280m²;
- lokalizacja szczegółowa dotyczyła strefy od peryferyjnej do śródmiejskiej;

- pod względem rodzaju nabywanego prawa transakcje dotyczyły zarówno prawa użytkowania wieczystego jak i prawa własności działek i własności składnika budowlanego – przeważały jednak transakcje z działkami stanowiącymi przedmiot prawa własności (10 transakcji), przy 4 transakcjach, gdzie działka stanowiła przedmiot prawa użytkowania wieczystego;

Uzyskiwane ceny

- cena minimalna za całą nieruchomość : 91 210.00 zł
- cena maksymalna za całą nieruchomość : 3 400 000.00 zł
- cena jednostkowa minimalna : 152.45 zł/m²
- cena jednostkowa maksymalna : 1509.17 zł/m²
- cena jednostkowa średnia : 631.89 zł/m²

Charakterystyka analityczna sprzedającego i nabywcy

Analityczną charakterystykę sprzedającego i nabywcy przedstawiono w tabeli:

charakterystyka sprzedający/nabywca	Sprzedaż		kupno	
	ilość transakcji	%	ilość transakcji	%
Gmina	6	42.9%	0	0.0%
Kościół	2	14.3%	0	0.0%
Likwidator	2	14.3%	0	0.0%
Osoba fizyczna	0	0.0%	6	42.9%
Partia, stow. związek	0	0.0%	2	14.3%
Przedsiębiorstwo, spółka, firma	2	14.3%	4	28.6%
Skarb Państwa	1	7.1%	0	0.0%
Spółka prawa handlowego	1	7.1%	2	14.3%
razem:	<i>14</i>	<i>100.0%</i>	<i>14</i>	<i>100.0%</i>

Rynek po stronie podaży zdominowany jest przez gminy – 43 % wszystkich transakcji, a po stronie popytu przez osoby fizyczne i przedsiębiorstwa.

Po przeanalizowaniu zbioru transakcji ustalono, że na jego podstawie można określić wartość nieruchomości ze składnikiem budowlanym przeznaczonym do remontu, ewentualnie będącym w co najwyżej średnim. Brak jest możliwości zastosowania podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości ze składnikiem budowlanym będącym w stanie dobrym i o dobrym standardzie wykończeń.

Brak możliwości zastosowania podejścia porównawczego powoduje konieczność stosowania dalszych analiz.

Po przeanalizowaniu sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości oraz jej rodzaju ustalono, że może ona pełnić potencjalną **funkcję biurową z częścią usługową**. Dlatego również przeanalizowano rynek regionalny w tym obszarze.

7.5 Analiza obrotu nieruchomościami biurowymi i biurowo usługowymi na rynku regionalnym.

Analizę wykonano tak jak poprzednio przy użyciu regionalnej bazy danych „PARTNER”.

Analizę danych przeprowadzono biorąc za podstawę jednostkę porównawczą w postaci przeliczonej ceny nieruchomości na 1 m² pow. użytkowej składnika budowlanego.

Przyjęte kryteria wyboru:

- Kryterium lokalizacyjne: województwo śląskie oraz pobliskie miejscowości województwa małopolskiego.
- Kryterium czasowe: do analizy przyjęto transakcje zawierane od kwietnia 2015r.
- Kryterium sposobu użytkowania: przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości z biurową jako funkcją podstawową.
- Kryterium przeznaczenia: nie przyjęto żadnych ograniczeń.
- Kryterium praw do nieruchomości: nie wprowadzono ograniczeń.
- Kryterium powierzchni składnika budowlanego: do analizy przyjęto jedynie składnik budowlany o dużej powierzchni, powyżej 200m², nie wprowadzono ograniczeń w powierzchni maksymalnej.
- Kryterium powierzchni działki: do analizy nie przyjęto ograniczeń.

7.5.1 Wnioski i wyniki z analizy danych

Wstępna analiza pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek obrotu tego typu nieruchomościami należy do średnio rozwiniętych. Na rozszerzonym rynku w ciągu 2 lat odnotowano 77 transakcji spełniających powyższe założenia.

Charakterystyka transakcji

- powierzchnia użytkowa składnika budowlanego znajdowała się w bardzo szerokim zakresie od 220.00m² do 7110.00m²;
- stan techniczny składnika budowlanego był zróżnicowany – od słabego, poprzez średni do dobrego, w tym o krótkim okresie eksploatacji lub po gruntownych remontach;
- składnik budowlany położony był na działkach o powierzchniach od 414m² do 31354m²;
- lokalizacja szczegółowa dotyczyła strefy od peryferyjnej do śródmiejskiej;
- pod względem rodzaju nabywanego prawa transakcje dotyczyły zarówno prawa użytkowania wieczystego jak i prawa własności działek i własności składnika budowlanego – przeważały jednak transakcje z działkami stanowiącymi przedmiot prawa użytkowania wieczystego (38 transakcji), przy 26 transakcjach dotyczących jedynie prawa własności.

Uzyskiwane ceny

– cena minimalna za całą nieruchomość	:	121 951.00 zł
– cena maksymalna za całą nieruchomość	:	23 620 000.00 zł
– cena jednostkowa minimalna	:	163.67 zł/m ²
– cena jednostkowa maksymalna	:	8321.60 zł/m ²
– cena jednostkowa średnia	:	1649.52 zł/m ²

Charakterystyka analityczna sprzedającego i nabywcy

Analityczną charakterystykę sprzedającego i nabywcy przedstawiono w tabeli:

charakterystyka sprzedający/nabywca	Sprzedaż		kupno	
	ilość transakcji	%	ilość transakcji	%
Gmina	1	1.3%	4	5.2%
Osoba fizyczna	8	10.4%	12	15.6%
Osoba fizyczna - przedsiębiorca	5	6.5%	10	13.0%
Partia, stow. związek	1	1.3%	0	0.0%
Powiat	2	2.6%	0	0.0%
Przedsiębiorstwo, spółka, firma	30	39.0%	28	36.4%
Skarb Państwa	2	2.6%	1	1.3%
Spółdzielnie	2	2.6%	0	0.0%
Spółka cywilna	2	2.6%	2	2.6%
Spółka prawa handlowego	23	29.9%	20	26.0%
Syndyk	1	1.3%	0	0.0%
razem:	77	100.0%	77	100.0%

Rynek po stronie podaży zdominowany jest przez przedsiębiorstwa oraz spółki prawa handlowego – razem 69 % wszystkich transakcji, a po stronie popytu sytuacja jest podobna. Przedsiębiorstwa i spółki prawa handlowego zawarły 62% transakcji.

Na podstawie przeprowadzanych okresowych analiz rynku regionalnego oraz w oparciu o opracowania analityczne pojawiające się w wydawnictwach specjalistycznych aktualny popyt na nieruchomości o przeznaczeniu biurowym i biurowym towarzyszącym innym funkcjom użytkowym oceniam jako umiarkowany.

Przeprowadzona analiza wskazuje na duże zróżnicowanie nieruchomości ze względu na:

- wielkość działek i wielkość składowiska budowlanego,
- ogólny stan techniczno użytkowy składowiska budowlanego,
- sposób zainwestowania w nieruchomość przejawiający się również w sposobie zagospodarowania terenu (drogi, place parkingi, chodniki, ogrodzenia, pozostała infrastruktura techniczna).

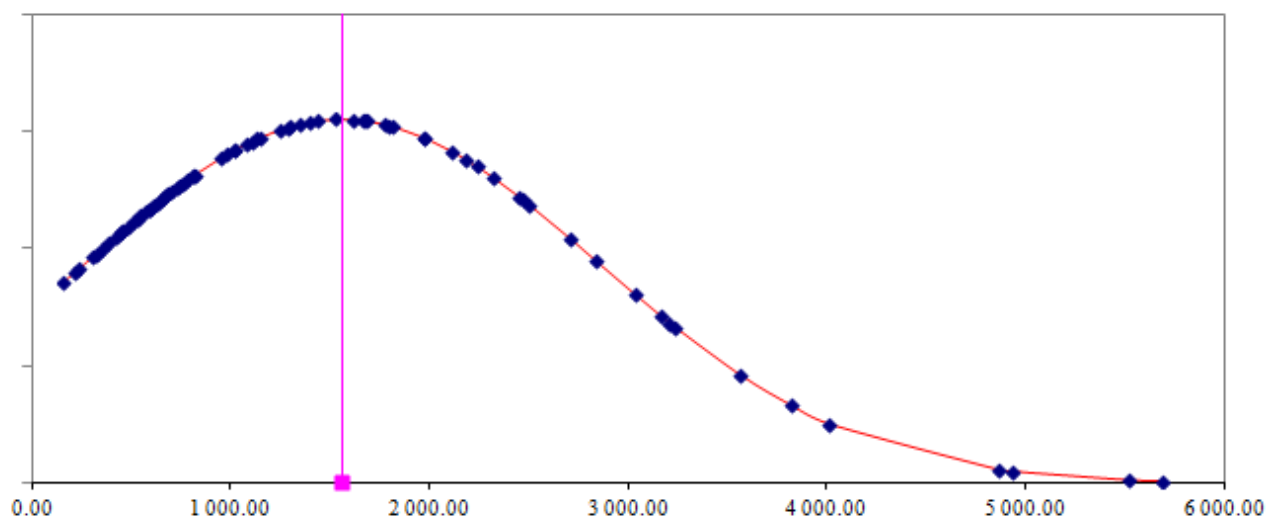
Zbliżone do siebie są przeznaczenia wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań.

Poniżej zaprezentowano wyżej omówiony zbiór transakcji. Transakcje posegregowano rosnąco, wg przeliczonej ceny jednostkowej, odrzucając cenę maksymalną powyżej 8 tys zł/m².

lp	data transakcji	miasto/gmina	obręb	rodzaj prawa	cena łączna [zł]	pow. działki [m ²]	pow. użytkowa [m ²]	cena przel. [zł/m ²]
1	19.05.16	Trzebinia	Trzebinia	uw/w	200 000.00	1 985	1 222.00	163.67
2	31.05.16	Gliwice	Nowe Gliwice	uw/w	450 000.00	5 600	2 022.00	222.55
3	15.04.15	Gliwice	Kuźnica	uw/w	501 500.00	6 425	2 129.54	235.50
4	28.05.15	Częstochowa	302	uw/w	1 100 000.00	2 812	3 569.78	308.14
5	13.09.16	Chorzów	4	uw/w	300 000.00	782	924.00	324.68
6	30.12.15	Bielsko - Biała	Aleksandrowice	uw/w	231 000.00	1 821	647.00	357.03
7	25.06.15	Ruda Śląska	Stara Kuźnia	uw/w	215 000.00	3 160	553.00	388.79
8	07.11.16	Siemianowice Śląskie	32	uw/w	494 780.00	1 199	1 165.50	424.52
9	20.07.16	Gorzycy	Gorzycy	własność	121 951.22	5 476	275.00	443.46
10	29.03.16	Sosnowiec	10	własność	179 000.00	717	393.14	455.31
11	18.12.15	Ruda Śląska	Stara Kuźnia	uw/w	750 000.00	2 526	1 636.04	458.42
12	19.12.16	Lubliniec	Lubliniec	uw/w	850 000.00	3 265	1 759.90	482.98
13	21.12.15	Ruda Śląska	Stara Kuźnia	uw/w	1 146 640.00	6 781	2 222.18	516.00
14	05.04.16	Chorzów	4	uw/w	2 695 211.38	12 124	5 028.86	535.95
15	22.01.16	Katowice	Szopienice	uw/w	2 178 000.00	21 780	3 955.00	550.70
16	30.06.15	Pszczyna	Pszczyna	uw/w	440 000.00	2 942	762.00	577.43
17	24.04.15	Bielsko - Biała	Dolne Przedm.	własność	1 140 000.00	780	1 926.10	591.87
18	30.09.15	Tarnowskie Góry	Tarnowskie Góry	uw/w	1 350 000.00	3 788	2 257.32	598.05
19	28.07.15	Sosnowiec	12	uw/w	749 000.00	3 323	1 213.00	617.48
20	12.05.16	Tarnowskie Góry	Tarnowskie Góry	uw/w	800 000.00	2 469	1 259.50	635.17
21	27.08.15	Częstochowa	107	własność	1 100 000.00	1 239	1 668.50	659.27
22	23.06.15	Jastrzębie - Zdrój	Jastrzębie Zdrój	uw/w	695 173.33	2 333	1 042.00	667.15
23	13.04.16	Chorzów	4	uw/w	3 400 000.00	12 124	5 028.86	676.10
24	09.06.16	Sosnowiec	0004	uw/w	2 000 000.00	6 002	2 910.70	687.12
25	03.01.17	Żory	Folwarki	własność	200 000.00	5 944	283.00	706.71
26	29.12.15	Żory	Rój	uw/w	5 200 000.00	6 206	7 110.00	731.36
27	02.04.15	Olkusz	Olkusz – M	uw/w	165 000.00	929	222.00	743.24
28	30.07.15	Myszków	Myszków	własność	420 000.00	899	552.72	759.88
29	29.06.16	Katowice	Ligota	uw/w	3 800 100.00	10 549	4 839.28	785.26
30	15.12.15	Gliwice	Przedmieście	uw/w	2 250 000.00	4 669	2 776.00	810.52
31	15.12.15	Gliwice	Przedmieście	uw/w	2 250 000.00	4 669	2 776.00	810.52
32	18.12.15	Żory	Rowień	własność	372 300.00	1 659	454.10	819.86
33	01.04.16	Zabrze	Zabrze	uw/w	6 000 000.00	10 485	6 265.00	957.70
34	16.03.16	Częstochowa	273	uw/w	301 000.00	2 462	307.00	980.46
35	02.04.15	Sosnowiec	9	uw/w	3 300 000.00	11 779	3 230.00	1 021.67
36	29.06.15	Katowice	Załęże	uw/w	865 000.00	2 874	846.00	1 022.46
37	18.08.16	Wilamowice	Dankowice 1	własność	300 000.00	414	276.05	1 086.76
38	29.06.15	Katowice	Załęże	uw/w	848 400.00	2 874	765.00	1 109.02
39	07.04.16	Piekary Śląskie	Piekary Wielkie	uw/w	1 260 000.00	1 596	1 109.86	1 135.28
40	16.09.15	Mszana	Mszana	własność	300 000.00	3 789	261.40	1 147.67
41	28.10.15	Katowice	Bogucice – Zaw.	własność	1 626 100.00	2 322	1 299.00	1 251.81
42	30.11.15	Trzebinia	Trzebinia	uw/w	739 900.00	1 718	575.21	1 286.31
43	30.04.15	Pyskowice	Pyskowice	uw/w	800 000.00	5 283	612.60	1 305.91
44	28.12.15	Mysłowice	Mysłowice	uw/w	500 000.00	1 230	370.00	1 351.35
45	27.05.15	Sosnowiec	12	uw/w	2 763 817.17	10 035	1 968.80	1 403.81
46	10.05.16	Katowice	Bogucice – Zaw.	uw/w	1 605 000.00	2 124	1 112.33	1 442.92
47	20.12.16	Gliwice	Kolej	uw/w	350 000.00	663	229.00	1 528.38
48	15.09.16	Tychy	Tychy	uw/w	1 200 000.00	2 592	741.20	1 619.00
49	11.09.15	Katowice	Załęże	uw/w	10 200 000.00	1 747	6 119.40	1 666.83
50	22.12.15	Będzin	Będzin	własność	6 000 100.00	4 549	3 584.61	1 673.85

lp	data transakcji	miasto/gmina	obręb	rodzaj prawa	cena łączna [zł]	pow. działki [m ²]	pow. użytkowa [m ²]	cena przel. [zł/m ²]
51	30.03.16	Katowice	Bogucice – Zaw.	uw/w	4 100 000.00	4 143	2 427.00	1 689.33
52	04.08.15	Bielsko - Biała	Górne Przedm.	uw/w	1 000 000.00	1 605	562.48	1 777.84
53	20.11.15	Katowice	Ligota	uw/w	574 900.00	669	319.74	1 798.02
54	13.05.16	Bielsko - Biała	Lipnik	własność	930 000.00	949	512.20	1 815.70
55	12.10.15	Tarnowskie Góry	Tarnowskie Góry	własność	515 000.00	434	259.90	1 981.53
56	08.09.16	Bielsko - Biała	Lipnik	uw/w	729 448.08	1 310	345.13	2 113.55
57	29.06.15	Mierzęcice	Mierzęcice	własność	728 000.00	2 373	332.78	2 187.63
58	03.06.15	Katowice	Załęże	uw/w	12 000 010.00	1 361	5 352.73	2 241.85
59	09.10.15	Ruda Śląska	Ruda	uw/w	650 406.50	6 357	280.20	2 321.22
60	01.06.15	Katowice	Ligota	własność	540 000.00	779	220.00	2 454.55
61	29.01.16	Rybnik	Gotartowice	uw/w	4 300 000.00	3 204	1 739.02	2 472.66
62	21.06.16	Lubliniec	Lubliniec	własność	707 000.00	2 744	282.20	2 505.32
63	30.09.15	Katowice	Załęże	uw/w	14 500 000.00	1 753	5 352.73	2 708.90
64	11.06.15	Tarnowskie Góry	Tarnowskie Góry	własność	4 804 000.00	3 528	1 689.96	2 842.67
65	28.05.15	Chełm Śląski	Chełm Śląski	własność	2 150 000.00	3 999	707.76	3 037.75
66	20.11.15	Katowice	Bogucice – Zaw.	własność	1 977 000.00	1 002	624.50	3 165.73
67	14.08.15	Katowice	Bogucice – Zaw.	własność	2 900 000.00	540	903.58	3 209.46
68	03.06.15	Sosnowiec	9	własność	1 200 000.00	1 576	371.00	3 234.50
69	31.08.15	Ruda Śląska	Ruda	uw/w	1 000 000.00	6 357	280.20	3 568.88
70	29.06.16	Zabrze	Biskupice	uw/w	2 194 913.00	11 452	574.09	3 823.29
71	29.06.15	Ruda Śląska	Kochłowice	własność	23 620 000.00	31 354	5 882.00	4 015.64
72	26.11.15	Myszków	Myszków	własność	4 900 000.00	6 494	1 007.50	4 863.52
73	06.08.15	Świętochłowice	Świętochłowice	własność	3 206 165.00	1 436	650.00	4 932.56
74	27.07.16	Gliwice	Centrum	uw/w	1 800 000.00	1 863	326.12	5 519.44
75	10.07.15	Bielsko - Biała	Wapienica	własność	1 480 000.00	1 776	260.00	5 692.31

Poniżej w postaci wykresu zaprezentowano rozkład cen jednostkowych w powyższym zbiorze transakcji. Do prezentacji odrzucono transakcję maksymalną.

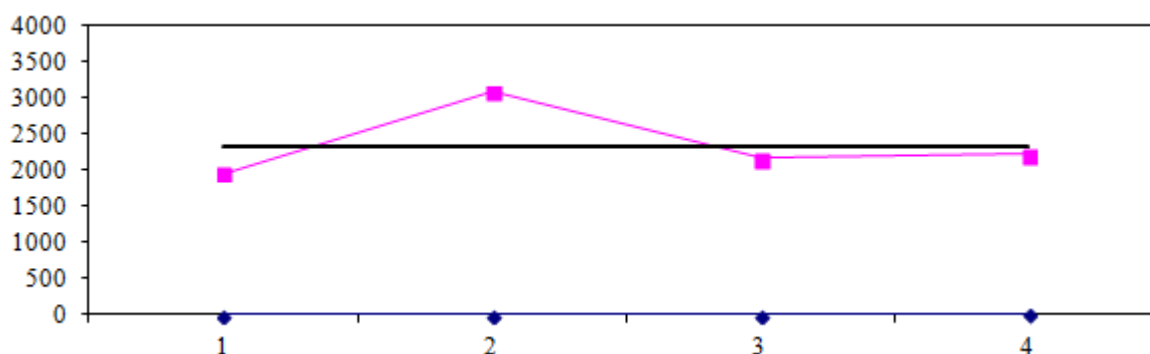


Należy zwrócić uwagę na rozkład cen jednostkowych – przewaga cen jednostkowych poniżej ceny średniej i pojedyncze transakcje w cenach wysokich, powyżej 3000 zł/m².

Ustalenie zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Do ustalenia zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu wyznaczono w pełnym zbiorze transakcji **linię trendu**.

Przy wyznaczaniu linii trendu przyjęto przedział cenowy od 1.0 do 6.0 tyś/m². Pominięto transakcje z cenami nietypowe, występujące incydentalnie, których wprowadzenie zakłóca obraz rzeczywisty zachowań rynku.



Analiza powyższego wykresu wskazuje, że w monitorowanym okresie wpływ czasu na uzyskiwane ceny jest pomijalnie mały (linia trendu stanowi praktycznie linię prostą). Dlatego w operacji nie wprowadzono korygowania cen ze względu na upływ czasu.

Wniosek z analizy rynku regionalnego: Analiza pełnego zbioru transakcji pod względem ilości i jakości wskazuje, że istnieje możliwość doboru zbioru transakcji podobnych, umożliwiającego przeprowadzenie procedury porównawczego.

Analizując zespół cech niezabudowanych nieruchomości gruntowych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości i które, jak wynika z zachowań nabywców mają najistotniejszy wpływ na osiągnięte ceny.

Cechy te uporządkowano w sposób następujący:

- **stan techniczno użytkowy** – cecha odzwierciedla poziom jakości technicznej elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych składowa budowlanego, jakość zastosowanych materiałów, wyposażenie w instalacje, stopień zużycia składowa budowlanego a także jakość prowadzonej gospodarki remontowej; Nieruchomości zabudowane budynkami będącymi w dobrym stanie technicznym, dobrze wyposażonymi w instalacje oraz o dobrym standardzie wykończeni osiągnają wyższe ceny niż nieruchomości ze składowa budowlanym przeznaczonym do remontu i modernizacji;
- **lokalizacja i położenie** – rozumiana jako atrakcyjność lokalizacji dla określonej funkcji użytkowej nieruchomości, w tym usytuowanie w stosunku do głównych tras przelotowych, dostępność komunikacyjna itp.; zaobserwowano, iż największy popyt na nieruchomości o przeznaczeniu biurowym i biurowo użytkowym istnieje w dobrej lokalizacji, tzn. w niewielkiej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych czy głównych tras przelotowych (dobra jakość dojazdu); preferowane są tereny w których sąsiedztwie już istnieje użytkowy sposób zagospodarowania terenu, a sąsiedztwo nie koliduje z funkcją nieruchomości;

- **stan zagospodarowania nieruchomości** – cecha obrazująca zagospodarowania nieruchomości (obecność i stan techniczny parkingów, dróg, ogrodzeń, oświetlenia zewnętrznego itp.);
- **cechy geometryczne i powierzchnia działki** – preferowane są nieruchomości z działkami o odpowiednio dużych powierzchniach umożliwiającymi racjonalne wykorzystanie nieruchomości; bardzo ważne jest zapewnienie możliwości parkingowych oraz odpowiedniej powierzchni placów manewrowych lub składowych na terenie nieruchomości. Preferowane są nieruchomości z działkami o kształtach regularnych, nieprawidłowe cechy geometryczne znacznie utrudniają możliwość zagospodarowania terenu.
- **prawa do nieruchomości:** cecha obrazująca formę władania gruntem (własność lub użytkowanie wieczyste, które jest prawem odpłatnym);

8. Przedstawienie sposobu wyceny.

8.1. Definicja wartości rynkowej nieruchomości

Zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (art. 150 ust. 2), wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Wartość rynkową nieruchomości, zgodnie art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami precyzuje jakie atrybuty nieruchomości powinien rzeczoznawca uwzględnić w celu wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki wyceny.

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cenach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

8.2. Zastosowanie regulacji standardu „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”

Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena nieruchomości dla zabezpieczenia wiarygodności” ustalony przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych stanowi załącznik do komunikatu Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010r. (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010r. Nr 1, poz. 1).

Powyższy standard stosuje się ilekroć nieruchomość została lub będzie obciążona ograniczonym

prawem rzeczowym stanowiącym zabezpieczenie wierzytelności, w szczególności przy udzielaniu kredytu, pożyczki lub innego produktu przez banki, instytucje finansowe lub instytucje kredytowe.

Podstawę wyceny do celów określonych w niniejszym standardzie stanowi wartość rynkowa. Ponadto na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, oprócz wartości rynkowej przedmiotu wyceny, rzeczoznawca majątkowy może określić inne rodzaje wartości.

Uwzględnienie postanowień standardu w stosunku do przedmiotowej nieruchomości.

- W trakcie wyceny nie poznano okoliczności wskazujących na ograniczanie związane z przydatnością szacowanej nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności. Budynek po gruntowym remoncie, mogący pełnić funkcje biurowe i użytkowe. Niemniej jednak należy zwrócić uwagę na zapis w planie miejscowym przeznaczający teren pod zabudowę usług oświaty. Dopuszczona jest jednak możliwość zmiany funkcji na inną funkcję z zakresu usług użyteczności publicznej, jednak nie działalność komercyjną. Taka zmiana wymagała by zmiany planu miejscowego.
- Na podstawie analizy rynku regionalnego stwierdzono brak obszarów ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana mogąca stanowić przedmiot obrotu. Należy jednak zwrócić uwagę na rodzaj nieruchomości który powoduje, przedłużenie okresu ekspozycji nieruchomości na rynku.
- Przedmiotowa nieruchomość jest zajmowana przez właściciela – stad wycenia się ją przy założeniu, że nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż jako wolna (niezajęta przez właściciela).
- Określenie wartości przedmiotowej nieruchomości wykonano zgodnie ze standardem oraz przepisami prawa.

8.3. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

W przypadku szacowanej nieruchomości, ze względu na stan rynku i cechy rynkowe przedmiotowej nieruchomości, do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano:

- **podejście dochodowe**, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej,
- **podejście porównawcze**, metoda korygowania ceny średniej.

Wynik końcowy (aktualna wartość rynkowa nieruchomości) zostanie przyjęty po przeanalizowaniu wyników obu podejść i metod wyceny.

8.3.1 Zasady stosowania metody korygowania ceny średniej. Procedura wyceny.

Zgodnie z § 4.4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się 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 różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Zgodnie z zasadami zawartymi w Nocie Interpretacyjnej 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości” procedura wyceny przedstawia się następująco:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech 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.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cech transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [$C_{\text{min}}, C_{\text{max}}$]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej według formuły:

$$W = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie :

- u_i - oznacza wielkość i – tego współczynnika korygującego,
- N - liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Wagi cech rynkowych ustala się uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości,
- analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- badania i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,

– inny wiarygodny sposób.

W operacie ustalono je na podstawie preferencji nabywców.

Tak określona wartość może być jeszcze skorygowana współczynnikiem korekcyjnym K.

Współczynnik ten może być uwzględniany jedynie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, np. gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określania wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{\min}) a ceną maksymalną (C_{\max}), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym przez rzeczoznawcę.

9 Określenie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym

Biorąc pod uwagę charakter, przeznaczenie, sposób użytkowania oraz ilość i jakość posiadanych informacji z regionalnego rynku, do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

9.1 Założenia do wyceny

– **Rodzaj rynku:**

Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami o funkcji użytkowej – funkcja biurowa jako funkcja podstawowa.

– **Obszar rynku:**

Region śląski, pobliskie miejscowości woj. małopolskiego.

– **Okres badania cen:**

Ze względu na specyfikę nieruchomości oszacowanie wartości wykonano w oparciu o ceny transakcyjne zawarte w ciągu ostatnich 2 lat.

9.2 Zbiór nieruchomości podobnych

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości wybrano transakcje podobne stanowiące część zbioru transakcji przedstawionego w analizie rynkowej.

Również ogólne kryteria doboru transakcji zostały sprecyzowane w analizie rynkowej

Z zaprezentowanego zbioru odrzucono:

- transakcje zawierane w miejscowościach bardzo różnych pod względem atrakcyjności od miasta Jaworzna,
- transakcje z cenami maksymalnymi,
- ze względu na cechy nieruchomości (składnik budowlany w stanie dobrym) szereg cen niskich i bardzo niskich,
- transakcje z działkami o powierzchniach poniżej 1000m²
- transakcje zawarte w drodze przetargów, z cenami różniącymi się o ponad 20% od ceny średniej.

Analiza linii trendu wykonana dla pełnego zbioru transakcji wskazuje, że w przyjętym do wyceny okresie wpływ czasu na uzyskiwane ceny jest pomijalnie mały (stabilizacja cen - linia trendu stanowi praktycznie linię prostą).

Zbiór transakcji.

Lp	data transakcji	miasto/gmina	obręb	rodzaj prawa	cena łączna [zł]	pow. działki [m ²]	pow. użytkowa [m ²]	cena przel. [zł/1m ²]
1	27.05.15	Sosnowiec	12	uw/w	2 763 817.17	10 035	1 968.80	1 403.81
2	10.05.16	Katowice	Bogucice - Zawodzie	uw/w	1 605 000.00	2 124	1 112.33	1 442.92
3	15.09.16	Tychy	Tychy	uw/w	1 200 000.00	2 592	741.20	1 619.00
4	11.09.15	Katowice	Śródmieście - Załęże	uw/w	10 200 000.00	1 747	6 119.40	1 666.83
5	30.03.16	Katowice	Bogucice - Zawodzie	uw/w	4 100 000.00	4 143	2 427.00	1 689.33
6	29.06.15	Mierzęcice	Mierzęcice	własność	728 000.00	2 373	332.78	2 187.63
7	03.06.15	Katowice	Śródmieście - Załęże	uw/w	12 000 010.00	1 361	5 352.73	2 241.85
8	29.01.16	Rybnik	Gotartowice	uw/w	4 300 000.00	3 204	1 739.02	2 472.66
9	30.09.15	Katowice	Śródmieście - Załęże	uw/w	14 500 000.00	1 753	5 352.73	2 708.90
10	11.06.15	Tarnowskie Góry	Tarnowskie Góry	własność	4 804 000.00	3 528	1 689.96	2 842.67
11	28.05.15	Chełm Śląski	Chełm Śląski	własność	2 150 000.00	3 999	707.76	3 037.75

W powyższym zbiorze transakcji:

- brak jest transakcji, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji,
- transakcje nr 6 i 7 stanowią wyniki przetargów, jednak ze względu na to, że uzyskane ceny są zbliżone do ceny średniej (nie odbiegają powyżej 20%) mogą stanowić nieruchomości podobne.

9.3 Ustalenie cech rynkowych oraz wag

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych o przeznaczeniu użytkowym na analizowanym rynku, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do wycenianej oraz preferencji potencjalnych nabywców dla tego rodzaju nieruchomości, ustalono:

- zespół cech rynkowych mających największy wpływ na cenę,
- wagi poszczególnych cech rozumiane jako procentowy wpływ danej cechy na osiągniętą cenę.

Charakterystykę rynku lokalnego nieruchomości gruntowych niezabudowanych w aspekcie cech rynkowych oraz przyjęte wagi zestawiono w postaci tabeli:

Lp	cecha rynkowa	waga	ocena	opis
1	Stan techniczno użytkowy składu budowlanego	35%	Dobry	budynki nowe lub o krótkim okresie eksploatacji, dobre wyposażenie w instalacje z punktu widzenia przeznaczenia (co najmniej elektryczna, wod.kan. c.o. częściowa klimatyzacja, komputerowa, teletechniczna)
			Dość dobry	budynki starsze po remontach, dopuszczalny brak remontu części pomieszczeń, dobre wyposażenie w instalacje
			Średni	budynki będące w średnim stanie ogólnym, umożliwiającym prowadzenie działalności, zadowalające wyposażenie w instalacje
			Słaby	budynki o długotrwałym okresie eksploatacji, wymagające remontu, często gruntownego
2	Lokalizacja i położenie	20%	Dobra	położenie na terenach atrakcyjnych dla zabudowy biurowej i biurowo użytkowej, śródmieście lub poblizko tras przelotowych lub/i ulic głównych
			Średnia	położenie na terenach o średniej atrakcyjności, średni układ komunikacyjny
			Słaba	lokalizacja peryferyjna, niejasny dojazd, ewentualnie słabe lokalne położenie na terenach użytkowych
3	Stan zagospodarowania sąsiedztwa	10%	Dobry	dobrze zagospodarowana okolica, place, drogi, chodniki w całości utwardzone nawierzchniami w stanie dobrym, możliwości parkingowe, sąsiedztwo przeważającej zabudowy o zbliżonej funkcji
			Średni	średnio zagospodarowana okolica, place, drogi, chodniki, parkingi w stanie średnim (dopuszczalna konieczność remontu części nawierzchni), oświetlenie terenu, przewaga funkcji mieszkalnej (pojedyncza funkcja użytkowa)
			Słaby	słabo zagospodarowana okolica lub/i sąsiedztwo zabudowy przemysłowej lub przemysłowo usługowej lub/i konieczny remont nawierzchni, lub/i brak lub mała ilość miejsc parkingowych
4	Powierzchnia użytkowa budynku	10%	Mała	powierzchnia do 1500m ²
			Średnia	powierzchnia od 1500 do 3500m ²
			Duża	powierzchnia powyżej 3500m ²
4	Cechy geometryczne i powierzchnia działki	15%	Dobre	powierzchnia i kształt regularny, optymalny dla danego typu zabudowy użytkowej, jako powierzchnię dobrą przyjęto powierzchnię powyżej 3500m ²
			Średnie	powierzchnia i kształt umożliwiające racjonalne wykorzystanie działki, jako powierzchnię średnią przyjęto powierzchnię od 2000 do 3500m ²
			Słabe	nieprawidłowe cechy geometryczne, słabe wykorzystanie powierzchni, ewentualnie działka zbyt mała, jako powierzchnię małą przyjęto powierzchnię od 1000 do 2000m ²
5	Prawa do nieruchomości	10%	własność	zmniejszenie wartości w stosunku do prawa własności wynika z opłat za uw terenu, lub odpłatności z tytułu wykupu
			uw/w	

9.4 Charakterystyka nieruchomości oraz nieruchomości skrajnych pod kątem cech rynkowych

– Charakterystyka przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

Poniższa ocena cech powstała na podstawie opisu nieruchomości zawartego w punkcie 6.3.

lp	cecha rynkowa	waga	ocena	podstawa oceny
1	Stan techniczno użytkowy składnika budowlanego	35%	dość dobry	budynek starszy, ale po gruntownym remoncie (oprócz sali gimnastycznej)
2	Lokalizacja i położenie	20%	średnia	średnia atrakcyjność położenia, średni dojazd od ulicy głównej (ul. Grunwaldzka)
3	Stan zagospodarowania sąsiedztwa	10%	średni	średnio zagospodarowana okolica, sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej i zróżnicowanej zabudowy użytkowej
4	Powierzchnia użytkowa budynku	10%	średnia	od 1500 do 3500m ²
5	Cechy geometryczne i powierzchnia działki	15%	średnie	kształt regularny, powierzchnia od 2000 do 3500m ²
6	Prawa do nieruchomości	10%	własność	nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności

– Opis i charakterystyka nieruchomości skrajnych

- Nieruchomość o cenie minimalnej:

Nieruchomość o **cenie minimalnej** w zbiorze transakcji podobnych położona jest na terenie dzielnicy Niwka w Sosnowcu, po zachodniej ul. Wojska Polskiego. Lokalizacja w pobliżu granicy administracyjnej miasta. Składnik budowlany obejmuje: budynek biurowy parterowy, podpiwniczony, murowany z cegły, kryty papą oraz 2 budynki niemieszkalne. Składnik budowlany przeznaczony do remontu. Instalacje: elektryczna, wod.kan. c.o. W sąsiedztwie zlokalizowana jest funkcja przemysłowa i przemysłowo usługowa. Kompleks 5 działek o kształcie regularnym i dużej powierzchni, stanowiące przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Słabe położenie dla funkcji biurowej, niejasny dojazd drogą wewnętrzną. Położenie na terenach przemysłowo usługowych.

Charakterystyka transakcji

- województwo : Śląskie
- miasto : Sosnowiec
- obręb : 12
- ulica : Wojska Polskiego
- data transakcji : 27.05.2015r
- pow. działki : razem 10035m²
- działka – rodzaj prawa : użytkowanie wieczyste
- zapis w planie miejscowym : przemysłowo usługowe
- pow. użytkowa budynków : 1968.80 m²
- cena całej nieruchomości : 2 763 817.17 zł
- cena przeliczona zł/1m² p.u. : 1403.81 zł/m²
- sprzedający : Przedsiębiorstwo, spółka, firma
- kupujący : Przedsiębiorstwo, spółka, firma
- forma sprzedaży : Akt Notarialny

Ocena cech rynkowych

lp	cecha rynkowa	waga	ocena	podstawa oceny
1	Stan techniczno użytkowy składnika budowlanego	35%	słaby	składnik budowlany przeznaczony do remontu
2	Lokalizacja i położenie	20%	słaba	słaba atrakcyjność położenia dla funkcji biurowej, dojazd drogą wewnętrzną od ul. Wojska Polskiego

3	Stan zagospodarowania sąsiedztwa	10%	słaby	sąsiedztwo zabudowy przemysłowej i przemysłowo usługowej jako sąsiedztwo dla funkcji biurowej należy uznać jako słabe
4	Powierzchnia użytkowa budynku	10%	średnia	od 1500 do 3500m ²
5	Cechy geometryczne i powierzchnia działki	15%	dobrze	kształt regularny, powierzchnia powyżej 3500m ²
6	Prawa do nieruchomości	10%	uw/w	działka stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego, a składnik budowlany odrębną nieruchomością

▪ Nieruchomość o cenie maksymalnej:

Nieruchomość o cenie **maksymalnej** w zbiorze transakcji podobnych położona jest w Chełmie Śląskim powiat Bieruńsko - Lędziński, po zachodniej stronie ul. Chełmskiej, w rejonie jej skrzyżowania z ul. Owocową. Składnik budowlany obejmuje budynek biurowo – usługowo – konferencyjny, wybudowany w 2008r., murowany, parterowy, nie podpiwniczony, kryty dachówką, będący w dobrym stanie techniczno użytkowym, pełne wyposażenie w instalacje. Łatwy dojazd od ul. Owocowej i Chełmskiej (lokalizacja wzdłuż obu ulic), w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności.

Charakterystyka transakcji

– województwo	: Śląskie
– miasto	: Chełm Śląski
– obręb	: Chełm Śląski
– ulica	: Owocowa, Chełmska
– data transakcji	: 28.05.2015r
– pow. działki	: 3999m ²
– działka – rodzaj prawa	: głównie prawo własności
– pow. użytkowa budynku	: 707.76 m ²
– cena całej nieruchomości	: 2 150 000.00 zł
– cena przeliczona zł/1m ² p.u.	: 3 037.75 zł/m ²
– sprzedający	: Przedsiębiorstwo, spółka, firma
– kupujący	: Gmina
– forma sprzedaży	: Akt Notarialny

Ocena cech rynkowych

lp	cecha rynkowa	waga	ocena	podstawa oceny
1	Stan techniczno użytkowy składnika budowlanego	35%	dobry	budynek z 2008r. w stanie dobrym
2	Lokalizacja i położenie	20%	dobra	dobra atrakcyjność położenia dla funkcji biurowej, łatwy dojazd z dwóch ulic
3	Stan zagospodarowania sąsiedztwa	10%	średnie	sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, średni standard zagospodarowania terenu
4	Powierzchnia użytkowa budynku	10%	mała	do 1500m ²
5	Cechy geometryczne i powierzchnia działki	15%	dobrze	kształt regularny, powierzchnia powyżej 3500m ²
6	Prawa do nieruchomości	10%	własność	nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności

9.5 Dane charakterystyczne, wartości brzegowe, współczynnik korygujący

Dane charakterystyczne:

- Uzyskane ceny skrajne za całe nieruchomości wynoszą:
 - cena minimalna : 650 000.00 zł
 - cena maksymalna : 14 500 000.00 zł
- Przeliczone na 1m² powierzchni użytkowej budynku ceny nieruchomości wynoszą:
 - cena minimalna : 1 403.81 zł/m²
 - cena maksymalna : 3 037.75 zł/m²
 - cena średnia : 2 119.40 zł/m²
- **Obliczenie przedziału ΔC**

Przedział ten określa różnicę pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$
Dla zbioru nieruchomości podobnych ΔC wynosi 1633.94 zł

– Obliczenie wartości brzegowych

- granica dolna sumy wsp. korygujących C_{\min}/C_{sr} : 0.6624
- granica górna sumy wsp. korygujących C_{\max}/C_{sr} : 1.4333

– Współczynnik korekcyjny.

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada wad lub zalet wykraczających poza zakres cech rynkowych. Dlatego współczynnik korekcyjny przyjęto w wysokości 1.00.

– Ustalenie zakresów współczynników korygujących

Obliczone zakresy zmian współczynników korygujących przedstawiono w tabeli:

Lp	cechy rynkowe zmienne	waga cechy [%]	zakres wsp. korygujących
1	Stan techniczno użytkowy składnika budowlanego	35%	0.2318 ÷ 0.5017
2	Lokalizacja i położenie	20%	0.1325 ÷ 0.2867
3	Stan zagospodarowania sąsiedztwa	10%	0.0662 ÷ 0.1433
4	Powierzchnia użytkowa budynku	10%	0.0662 ÷ 0.1433
5	Cechy geometryczne i powierzchnia działki	15%	0.0994 ÷ 0.2150
6	Prawa do nieruchomości	10%	0.0662 ÷ 0.1433
	<i>Razem</i>	<i>100%</i>	0.6624 1.4333

9.6 Obliczenia szczegółowe wartości rynkowej.

Dalszą procedurę podejścia porównawczego, w tym przedstawienie nieruchomości w aspekcie cech rynkowych oraz obliczenie wartości rynkowych przedstawiono poniżej.

10. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym

10.1. Zasady stosowania podejścia dochodowego, procedura wyceny

Przy zastosowaniu **podejścia dochodowego** (§ 6 rozporządzenia w sprawie wyceny...), konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną lub metodę zysków (§ 7 ust. 1). Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów (§ 7 ust. 2). Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można określić poprzez czynsze. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych (§ 7 ust. 3).

Wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości ustalona została z zastosowaniem **podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej**. Przy wycenie nieruchomości z zastosowaniem metody inwestycyjnej stosuje się następujące techniki szacowania: technikę kapitalizacji prostej i technikę dyskontowania strumieni dochodów (§ 8).

Przy użyciu **techniki kapitalizacji prostej** wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji (§ 9 ust. 1.).

W przypadku szacowanej nieruchomości, ze względu na stałość realnej wartości dochodu w dającej się przewidzieć przyszłości zastosowano **technikę kapitalizacji prostej**. Oparto się przy tym na założeniu, że funkcja przedmiotowej nieruchomości będzie nadal utrzymana.

Technika kapitalizacji prostej określa wartość nieruchomości [W] według formuły:

$$W = D \times W_k$$

gdzie:

D – dochód roczny (strumień rocznych dochodów o jednakowym poziomie),

W_k – współczynnik kapitalizacji równy 1/R, gdzie **R** – stopa kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji, oznaczająca relację rocznego dochodu z nieruchomości do ceny, za jaką została zakupiona ta nieruchomość.

Współczynnik kapitalizacji **W_k** odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków wydatkowanych na zakup nieruchomości z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości (okres zwrotu kapitału).

Podstawowe założenia i definicje metody inwestycyjnej.

- W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:
 - Potencjalny Dochód Brutto – (PDB) wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, to znaczy, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, a szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości,
 - Efektywny Dochód Brutto – (EDB) obliczany jako różnica pomiędzy Potencjalnym Dochodem Brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo jak i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi.
 - Dochód Operacyjny Netto – (DON) obliczany jako różnica pomiędzy Efektywnym Docho-

dem Brutto a Wydatkami Operacyjnymi związаныmi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynika z warunków rynkowych.

Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie Dochodu Operacyjnego Netto.

- Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się:
 - odpisów amortyzacyjnych,
 - spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek,
 - nakładów na remonty, wykraczające poza bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy,
 - podatku dochodowego.
- Dochody, generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do różnicowania ich przyszłych poziomów.
- Na podstawie informacji z danego rynku nieruchomości ustala się występujący na odpowiednią datę poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu.
- Określany w wycenie poziom dochodów z nieruchomości odzwierciedla stan rynku nieruchomości na dzień określania wartości.

Wartość przedmiotowej nieruchomości określono z zastosowaniem techniki kapitalizacji prostej **netto**.

Procedura wyceny z zastosowaniem powyższej techniki przedstawia się następująco:

- określenie wielkości stawki czynszowej – dla określenia wielkości czynszu możliwego do uzyskania w danej lokalizacji;
- określenie potencjalnego dochodu rocznego brutto PDB z nieruchomości na podstawie ustalonych stawek czynszowych; wzięto pod uwagę powierzchnię która faktycznie może generować dochód;
- określenie efektywnego dochodu rocznego brutto EDB z nieruchomości - wielkość ta, zmniejszona w stosunku do potencjalnego dochodu rocznego PDB, ma na uwadze kilka faktów związanych z: niesolidnymi wynajmującymi (zaległości czynszowe), typowym dla tego rodzaju rynku poziomem pustostanów (tj. brakiem całkowitego obłożenia powierzchni użytkowej nieruchomości), okresowymi przerwami w eksploatacji budynków przypadającymi na remonty bieżące, konserwacje itp.;
- określenie wielkości wydatków operacyjnych W_O związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem przedmiotowej nieruchomości obejmujących m.in. koszty związane z administracją obiektu, podatki od nieruchomości, opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego, nakłady na konserwację i remonty bieżące, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości itp.;
- określenie ostatecznej wielkości dochodu operacyjnego netto DON z nieruchomości poprzez pomniejszenie efektywnego dochodu rocznego brutto EDB o wydatki operacyjne W_O ;
- określenie wielkości współczynnika kapitalizacji $1/R$;
- określenie wartości nieruchomości W_N poprzez skapitalizowanie rocznego dochodu D z nieruchomości współczynnikiem kapitalizacji $1/R$.

10.2 Analiza stawek czynszu rynkowego z tytułu najmu i dzierżawy.

Analiza rynku wskazuje, że oprócz rynku sprzedaży można także wiarygodnie wnioskować o wartości nieruchomości na podstawie czynszów najmu lub dzierżawy budynków i innych obiektów. Informacje te są szczególnie istotne dla nabywcy, który wysokość ceny transakcyjnej uzależnia od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Przy czym przez dochód z nieruchomości rozumie się czynsz i inne dochody takie jak np.: dochody z parkingów, garaży, reklam (ale nie dochód z działalności prowadzonej na tej nieruchomości).

W związku z powyższym dalsza analiza rynku objęła rynek najmu powierzchni przeznaczonych na szeroko rozumiane cele użytkowe (w szczególności biura i usługi). Z obserwacji wynika, iż istnieje średnio rozwinięty lokalny rynek najmu powierzchni użytkowych, dostarczający wielu informacji na temat poziomu stawek najmu.

Przedstawiony poniżej poziom stawek czynszu za najem powierzchni w ostatnim czasie nie wzrastał wraz z upływem czasu. Zaobserwowano raczej stabilizację stawek najmu oraz spadek poziomu pustostanów, który średnio wynosi obecnie ok. 10 - 20%.

Poniżej zaprezentowano szereg stawek czynszowych pochodzących z rynku lokalnego.

- Stawka najmu lokali użytkowych w budynkach SM „Górnik” w Jaworznie wynosi 17.47 zł/m².
- Stawki czynszu za lokale biurowe w budynkach dobrze położonych o odpowiednim standardzie wykończenia wynoszą do 20.0 – 30.0 zł/m². W kilku budynkach o przeznaczeniu komercyjnym koszty ponosi właściciel budynku (nie najemca). Dlatego w tych budynkach stawki są zdecydowanie wyższe.
- W budynku hali targowej stawki najmu za pomieszczenia biurowe i użytkowe kształtują się następująco: położony na piętrze lokal biurowy o powierzchni 26.40 m² – 30.15 zł/m², położony na parterze lokal usługowy o powierzchni 15.80m² – 32.59 zł/m², położony na parterze lokal użytkowy o powierzchni 17.20m² – 44.94 zł/m². Dane aktualne.
- W śródmieściu dla nieruchomości komercyjnych dobrze położonych stawki netto czynszu najmu sięgają 100.0 zł/m² (sklepy sieciowe i bank położone na parterze budynku przy ul. Grunwaldzkiej). Sklep sieciowy – 213m² – 20 624.0 zł/mieś (netto), Bank – 142m² – 15 655.00 zł/mieś. (netto).
- Ul. Grunwaldzka. W budynku wynajmowany jest jeden lokal o przeznaczeniu użytkowym, składający się z dwóch pomieszczeń i wc o łącznej powierzchni 40.90m², za który miesięczny czynsz netto wynosi 1500.00 zł.
- Śródmieście. Lokal użytkowy położony w suterrenach o pow. 47.50m² – 1952.0 zł netto.
- Śródmieście. Lokal gastronomiczny – 45.0 zł/m².
- Śródmieście. II rząd zabudowy (lokalnie położenie dość słabe). Lokal o pow. 14.60m² – 450.0 zł (z mediami), lokal o pow. 15.80m² – 400.00 z mediami.
- Przy lokalizacji peryferyjnej stawka czynszu dzierżawnego lokalu o pow. 110.22m² wynosi 15.20 zł/m² netto.
- Stawki czynszu najmu w pawilonie użytkowym położonym na terenie Osiedla Stałego wynoszą od 25.00 zł/m² do 45.00 zł/m².
- Przy znacznie gorszym położeniu na terenie osiedla stawki są wyraźnie niższe i zawierają się w zakresie 14.00 – 18.00 zł/m².
- Przy lokalizacji peryferyjnej zakres stawek czynszu najmu wynosi od 11.00 do 15.00 zł/m².
- Dla lokali użytkowych położonych na terenie śródmieścia przy ul. Słowackiego i Mickiewicza stawki czynszu najmu rozpoczynają się od 40.00 zł/m² i nie przekraczają 80.00 zł/m².

Stawki czynszowe w byłych i obecnych budynkach gminnych należą do stawek niskich. Niski poziom stawek wynikają z:

- obciążenia najemców kosztami remontu i adaptacji lokali do ich obecnej funkcji,
- ich ustalania na podstawie uchwały, jedynie część lokali posiada stawki ustalone w przetargu.

Poniżej zestawiono kilka stawek czynszów najmu z terenu śródmieścia.

lp	Lokal	stawka
1	Lokal ul. Mickiewicza	80.00 zł
2	Lokal ul. Mickiewicza	40.00 zł
3	Lokal ul. Mickiewicza	40.00 zł
4	Lokal ul. Słowackiego	40.00 zł
5	Lokal ul. Matejki	96.83 zł
6	Lokal ul. Matejki	110.01 zł
	<i>średnia</i>	<i>67.81 zł</i>

Poniżej przedstawiono stawki czynszu najmu lokali biurowych na rynku regionalnym. Poniższe zestawienie wykonano przy użyciu regionalnej bazy danych „PARTNER”, której sygnatariuszem jest autor niniejszego operatu.

lp	miasto/gmina	ulica	wynajmowany obiekt	piętro	pow. użytkowa [m ²]	stawka [zł/1m ²]
1	Wodzisław Śląski	Minorytów	biuro w biurowcu klasy b	poddasze	43.04	6.97
2	Bytom	Jana III Sobieskiego	biuro o niskim standardzie	II	380.00	8.00
3	Wisła	1 Maja	biuro o niskim standardzie	parter	6.00	8.33
4	Bielsko - Biała	Jutrzenki	biuro w biurowcu klasy b	parter	132.20	13.37
5	Opole	Głogowska	biuro w biurowcu klasy b	parter	12.71	15.00
6	Sosnowiec	Wojska Polskiego	biuro o niskim standardzie	I	48.00	18.00
7	Opole	Głogowska	biuro w biurowcu klasy b	parter	29.16	18.68
8	Bielsko - Biała	Doliny Miętusiej	biuro o niskim standardzie	parter	10.76	19.31
9	Libiąż	1 Maja	biuro o niskim standardzie	II	42.50	20.00
10	Rybnik	Raciborska	biuro o niskim standardzie	II	87.50	20.00
11	Rybnik	Raciborska	biuro w biurowcu klasy b	I	87.50	20.00
12	Częstochowa	Równoległa	biuro w biurowcu klasy b	I	60.00	20.00
13	Sosnowiec	Wojska Polskiego	biuro o niskim standardzie	I	32.00	20.00
14	Rybnik	Rynek	biuro w biurowcu klasy b	II	69.00	20.00
15	Sosnowiec	Wojska Polskiego	biuro o niskim standardzie	I	19.00	20.00
16	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	36.00	20.83
17	Bielsko - Biała	Relaksowa	biuro w nier. przemysłowej	cały budynek	311.46	22.00
18	Bielsko - Biała	Relaksowa	biuro w nier. przemysłowej	cały budynek	311.46	22.00
19	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	30.00	22.33
20	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	34.00	23.53
21	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	87.00	23.56
22	Wodzisław Śląski	Rynek	biuro w biurowcu klasy b	I	25.00	24.00
23	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	42.00	24.52
24	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	36.00	25.00
25	Bielsko - Biała	1 Dywizji Pancerniej	biuro w biurowcu klasy a	II	16.00	26.06
26	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	41.00	26.10
27	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	24.00	28.33
28	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	88.00	28.41
29	Bielsko - Biała	1 Dywizji Pancerniej	biuro w biurowcu klasy a	II	38.00	30.00
30	Bielsko - Biała	1 Dywizji Pancerniej	biuro w biurowcu klasy a	II	40.00	30.00
31	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	20.67	30.00
32	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	20.00	30.00
33	Ustroń	Słoneczna	biuro w biurowcu klasy b	I	140.00	32.14

lp	miasto/gmina	ulica	wynajmowany obiekt	piętro	pow użytkowa [m ²]	stawka [zł/1m ²]
34	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	I	83.00	34.94
35	Chrzanów	Wyszyńskiego	biuro o niskim standardzie	I	13.60	35.10
36	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	38.00	37.50
37	Chrzanów	Garncarska	biuro o niskim standardzie	II	15.77	38.05
38	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	55.00	38.18
39	Ustroń	Słoneczna	biuro w biurowcu klasy b	I	26.00	38.46
40	Ustroń	Solidarności	biuro w biurowcu klasy b	I	31.00	38.71
41	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	38.00	41.45
42	Bielsko - Biała	Gen. Maczka	biuro w biurowcu klasy b	II	16.00	43.75
43	Bytom	Jana III Sobieskiego	biuro o niskim standardzie	różne	205.88	48.50

Cena średnia dla zbioru stawek czynszowych: 25.84 zł/m².

Na podstawie analizy stawek najmu/dzierżawy ustalono, że największy wpływ na ich wysokość mają następujące cechy rynkowe nieruchomości:

- *lokalizacja* – rozumiana jako usytuowanie nieruchomości w określonej strefie miasta (centralnej, peryferyjnej itd.) i *położenie* – rozumiane jest jako usytuowanie w stosunku do skupisk ludności;
- *stan techniczny budynku* – charakteryzuje ogólny stan techniczny budynku. Jest to bardzo wymierna cecha w przypadku, jeżeli remonty lub utrzymanie budynku w stanie nie pogorszonym przerzucone jest na najemcę. Zawsze chętniej wynajmowane są pomieszczenia w budynkach nowych lub po gruntownych remontach. Zły ogólny stan techniczny powoduje ograniczenie jego wykorzystania;
- *standard, układ funkcjonalno przestrzenny* – w budynkach o odpowiednim standardzie wykończeń i wyposażenia uzyskiwane stawki czynszowe plasują się powyżej średniej, w przeciwieństwie do budynków wymagających znacznych nakładów na wykonanie prac wykończeniowych. Również ważne jest odpowiednie dla danego rodzaju działalności wyposażenie w media;
- *dostępność dla klientów* – cecha charakteryzująca położenie w stosunku do głównych ciągów komunikacyjnych, łatwość i czytelność dojazdu, możliwości parkingowe, usytuowanie w stosunku do przystanków autobusowych itp.
- również brane jest pod uwagę *usytuowanie lokalu w budynku*. Najbardziej atrakcyjne są pomieszczenia na parterze, posiadające bezpośredni dostęp z ulicy, pomieszczenia na wyższych kondygnacjach posiadają zdecydowanie mniejszą atrakcyjność.

10.3. Podstawowe założenia

Zasadnicze znaczenie dla określenia wartości w podejściu dochodowym techniką kapitalizacji prostej ma:

- obliczenie wartości dochodu operacyjnego netto,
- ustalenie rynkowej stopy kapitalizacji.

Wartość dochodów netto określono poprzez analizę rynku dla aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości. W ten sposób określono całkowitą wielkość dochodów jaką może generować nieruchomość.

Stopę kapitalizacji przyjęto na podstawie danych z rynku kapitałowego w odniesieniu do rynku nieruchomości użytkowych.

Wśród budowli wydzielono grupę nie generującą dochodów samodzielnie.

Zaliczono do niej :

- nawierzchnie i zagospodarowanie terenu,
- infrastrukturę techniczną.

Ww. obiekty tworzą infrastrukturę całej nieruchomości a ich wartość objawia się w uzyskiwanych dochodach z powierzchni generujących dochody. Tak więc potencjalny dochód generowany może być jedynie przez budynek użytkowy i część działki.

Wartość nieruchomości jako całości została ustalona na podstawie wielkości potencjalnego czynszu rynkowego oraz szeregu warunków szczegółowych typowych dla zawieranych umów najmu.

Na podstawie przeprowadzonej analizy szeregu umów stwierdzono, że zawierają one warunki typowe dla rynku lokalnego (stanowią odzwierciedlenie lokalnych zachowań rynkowych).

Warunki dla potrzeb opracowania uogólniono i przedstawiono poniżej:

- Najemca powinien utrzymywać przedmiot najmu w stanie przydatnym do użytku, dokonując w nim bieżących napraw niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektu i zachowania go w stanie nie pogorszonym.
- Wszystkie adaptacje i modernizacje mogą być przeprowadzane za zgodą Wynajmującego. Regułą jest wyraźne zaznaczenie, że pomimo ewentualnej zgody wszelkie prace zostaną wykonane na koszt Najemcy (ewentualne rozliczenie części kosztów następuje poprzez okresowe obniżenie lub czasowe zawieszenie czynszu).
- Najemca zobowiązany jest do naprawiania szkód, które mogą wynikać z jego winy w wynajmowanych obiektach lub na terenie, do utrzymania porządku i czystości w przyjętym przedmiocie najmu lub dzierżawy oraz na terenach i drogach dojazdowych, w zimie odśnieżać.
- Należność za energię elektryczną, wodę, c.o. oraz inne media i świadczenia dodatkowe obciąża Najemcę.
- Najemca również jest obciążany kosztami ubezpieczenia dodatkowego (wyposażenia, zapasów, produktów itp.) oraz ewentualnej ochrony lub monitoringu.

Oznacza to praktyczne przerzucenie większości kosztów z właściciela na najemcę.

10.4. Określenie rynkowej stawki czynszu najmu

Na podstawie analizy rynku, uwzględniając ponadto:

- rodzaj budynku,
- stan techniczny składnika budowlanego,
- standard wykończeń składnika budowlanego,
- lokalizację ogólną i szczegółową

przyjęto, że najbardziej prawdopodobne stawki czynszu najmu i dzierżawy powinny być zróżnicowana i powinny wynosić:

lp	rodzaj	powierzchnia	czynsz najmu	uzasadnienie
1	budynek użytkowy – parter	1 141.88 m ²	30.00 zł/m ²	zwiększenie o 20% od średniej
2	budynek użytkowy – I piętro	847.64 m ²	25.00 zł/m ²	średnia wysokość na rynku reg.
3	budynek użytkowy – II, III piętro	809.72 m ²	20.00 zł/m ²	zmniejszenie o 20% od średniej

Uwaga: Jako średnią cenę odniesienia przyjęto średnią cenę w budynkach biurowych z rynku regionalnego wynoszącą 25.00 zł/m².

10.5 Określenie wielkości współczynnika kapitalizacji 1/R

Brak jest możliwości ustalenia stopy kapitalizacji na podstawie danych rynkowych. Zgodnie § 13 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Według § 12 ww. rozporządzenia w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

W przedmiotowym przypadku nie ma podstaw do założenia zmiany stałych procentowych dochodów rocznych q . Dlatego stopa kapitalizacji R jest identyczna jak stopa dyskontowa r ($R = r - q$), gdzie $q = 0$.

Stopę dyskontową (r) równą stopie kapitalizacji R ustala się jako sumę stopy bezpiecznej opartej na długoterminowych obligacjach rządowych oraz premii za ryzyko, zgodnie ze wzorem:

$$R = r = r_b + r_z + r_n$$

gdzie:

- r_b – stopa bazowa określająca rentowność bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym;
- r_z – ryzyko zewnętrzne zwane też ryzykiem rynkowym (związane ze stanem gospodarki);
- r_n – ryzyko wewnętrzne związane z inwestowaniem w konkretną nieruchomość.

Określenie wielkości stopy bazowej (bezpiecznej)

Określenie realnej stopy bazowej (rozumianej jako realna stopa oprocentowania lokat długoterminowych przy wyeliminowaniu wpływu inflacji) opiera się na relacji stopy oprocentowania bezpiecznych papierów skarbowych do prognozowanej wielkości inflacji. Stopę bazową (realną) można wyliczyć według wzoru Fishera.

Skoro jednak ustalenie realnej stopy bazowej oparte jest na długoterminowych papierach skarbowych (obligacje Skarbu Państwa), to można odstąpić od stosowania wzoru Fishera, a jej wysokość można przyjąć wprost z gwarancji Skarbu Państwa.

Minister Finansów w Liście Emisyjnym nr 4/2017 z dnia 23 stycznia 2017r. w sprawie emisji emerytalnych dziesięcioletnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej ustala niezależną od inflacji marżę w wysokości 1.90% w pierwszym okresie odsetkowym, zaś w następnych rocznych okresach odsetkowych stałą marżę w wysokości 1.50%, co w przeliczeniu na 10 letni okres prognozy daje roczną marżę w wysokości 1.54%.

Oznacza to, że Minister Finansów gwarantuje niezależnie od inflacji zysk w wysokości 1.54% rocznie. Gwarantowana marża niezależna od inflacji (bądź deflacji) jest niczym innym jak realną stopą bazową, czyli realną stopą oprocentowania niezależnie od inflacji.

Dlatego do dalszych obliczeń przyjmuję wielkość stopy bazowej w wysokości **1.54%**.

Oszacowanie wielkości ryzyka

Procedura oszacowania premii za ryzyko jest następująca:

1. Ustalenie ryzyka zewnętrznego, związanego ze stanem gospodarki poprzez:
 - określenie przeciętnej rynkowej premii z tytułu ryzyka na rynku kapitałowym- ryzyko systematyczne,
 - skorygowanie ryzyka systematycznego na podstawie relacji ryzyka inwestycji w nieruchomości w odniesieniu do ryzyka inwestycji w akcje,
2. Ustalenie ryzyka wewnętrznego związanego z inwestowaniem w konkretną nieruchomość.

Przeciętne rynkowe premie z tytułu ryzyka w różnych krajach wyznaczone na podstawie długoterminnych obserwacji rynków przez wyspecjalizowane agencje i instytuty wskazują, że dla Polski aktualny i spodziewany poziom ryzyka (premia za ryzyko na rynku kapitałowym) wynosi od 6-7%.

Z wieloletnich badań rentowności rynku nieruchomości wynika, że rentowność nieruchomości jest wyższa niż rentowność obligacji a niższa niż rentowność akcji. Ponieważ im wyższe ryzyko danej lokaty kapitału tym wyższa oczekiwana stopa zwrotu (rentowność), tym samym ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości jest z reguły niższe niż ryzyko inwestowania w akcje (na rynku kapitałowym). Uwzględniając stan rozwoju polskiego rynku kapitałowego, a zwłaszcza rynku nieruchomości przyjmuje się współczynnik korygujący na poziomie 0.85.

Szczegółowe wyliczenie premii za ryzyko oraz stopy kapitalizacji prezentuje poniższa tabela.

Lp.	Parametr	Wysokość
1	Przeciętna rynkowa premia za ryzyko na rynku kapitałowym	6.50%
2	Korekta uwzględniająca niższe ryzyko inwestowania w nieruchomości	0.85
3	Ryzyko rynku nieruchomości (1 x 2)	5.52%
4	Korekta wynikająca ze specyficznych cech wycenianych nieruchomości (operacyjny charakter nieruchomości)	2.00%
5	Premia za ryzyko (3+4)	7.52%
6	Stopa bezpieczna	1.54%
7	Stopa kapitalizacji (5+6)	9.06%

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe wyliczenia, oraz operacyjny charakter budynku dla określenia aktualnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości jako całości przyjęto stopę kapitalizacji w wysokości – **9.06%**. Współczynnik kapitalizacji 1/r dla tej stopy wynosi 11.04.

Wielkość współczynnika WK jest informacją z rynku, że inwestorzy akceptują okres ok. 11 lat jako okres zwrotu środków poniesionych na nabycie nieruchomości z dochodów możliwych do uzyskania z nieruchomości.

10.6 Założenia pozostałe do techniki kapitalizacji prostej

A. Ustalenie powierzchni generującej zysk.

Jako powierzchnię generującą zysk przyjęto powierzchnie użytkowe poszczególnych kondygnacji zgodnie z projektem technicznym.

Ustalone powierzchnie generujące dochód wynoszą:

lp	rodzaj	pow. generująca dochód
1	parter	1 141.88 m ²
2	I piętro	847.64 m ²
3	II piętro	422.55 m ²
4	III piętro	387.17 m ²

B. Średni brak najmu - przyjęto w średniej wysokości 10.0% powierzchni użytkowej parteru i I piętra, a 15.0% dla wyższych pięter. Ponadto przyjęto średnie straty w wysokości 1.0% z tytułu zaległości płatniczych, niesolidności najemców itp.

C. Koszty operacyjne

Struktura kosztów dotyczących właściciela obejmuje:

- podatek od nieruchomości: składnik budowlany,
- podatek od nieruchomości: działka,
- opłata za użytkowanie wieczyste działki: brak – działka stanowi przedmiot prawa własności,
- koszty ubezpieczenia nieruchomości,
- koszt zarządzania i administracji,
- konserwacja i remonty bieżące.

Dalszą procedurę podejścia dochodowego, techniki kapitalizacji prostej przedstawiono w tabelach, w następującej kolejności:

- *Określenie potencjalnego rocznego dochodu brutto PDE*
- *Określenie efektywnego rocznego dochodu brutto EDE*
- *Określenie wydatków operacyjnych Wo*
- *Określenie wielkości dochodu operacyjnego netto z nieruchomości DON*
- *Obliczenie wartości na podstawie dochodu operacyjnego netto.*

10.7 Obliczenia szczegółowe

Obliczenia szczegółowe przedstawiono poniżej w postaci tabel.

10. Ustalenie wyniku końcowego z komentarzem

1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości określona w podejściu porównawczym wynosi:
6 701 000.00 zł

słownie złotych: sześć milionów siedemset jeden tysięcy.

2. Określona jednostkowa wartość przedmiotu wyceny mieści się w przedziale cen uzyskiwanych na rynku regionalnym za nieruchomości podobne, i **stanowi wartość rynkową** rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku. Uzyskana cena jednostkowa jest nieco wyższa od ceny średniej w zbiorze transakcji podobnych, co wynika z cech rynkowych charakteryzujących przedmiotową nieruchomość, w szczególności z przeprowadzonego remontu budynku.

3. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości określona w podejściu dochodowym wynosi:
6 887 000.00

słownie złotych: sześć milionów osiemset osiemdziesiąt siedem tysięcy.

4. Wartość ta została określona przy zastosowaniu stawek czynszowych średnich, nie odbiegających w żaden sposób od stawek scharakteryzowanych w analizie rynkowej, i **stanowi wartość rynkową** rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku.

5. Po przeanalizowaniu wartości rynkowych nieruchomości otrzymanych w podejściu porównawczym i dochodowym jako wynik końcowy przyjęto wartość nieruchomości określona w podejściu porównawczym (nieco niższą), traktując wynik podejścia dochodowego jako weryfikację wyniku podejścia porównawczego. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi:
6 701 000.00

słownie złotych: sześć milionów siedemset jeden tysięcy.

6. Podaną powyżej wartość określono dla stanu nieruchomości z dnia przeprowadzonych oględzin i poziomu cen z dnia wykonania operatu szacunkowego.

7. Podczas oględzin, badaniu stanu prawnego i analizy rynku lokalnego nie stwierdzono poza ograniczeniami wynikającymi z planu miejscowego żadnych okoliczności ani obciążeń mogących wpływać na ewentualne zmniejszenie lub zwiększenie ryzyka bankowego. **Jest to nieruchomość mogąca stanowić zabezpieczenie wierzytelności banku.**

8. Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży należy skorygować o ok. 20% w stosunku do określonej wartości rynkowej. Wynika to z przeprowadzonej analizy uzyskiwanych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w warunkach wymuszonych przez syndyków i komorników. Stąd wartość nierynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży wynosi w zaokrągleniu **5 361 000.00 zł**. Wartość ta oszacowana została na podstawie posiadanego doświadczenia zawodowego autora wyceny przy wycenach sporządzanych na potrzeby Syndyków i Komorników.

9. Wartość rynkowa w operacie odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przyjęto **typowe** ceny (najczęściej występujące) oraz **typowe** stawki czynszowe i umiejętności negocjacyjne.

10. Wartość rynkową należy odróżnić od **wartości indywidualnej**, która odzwierciedla cenę jaką inwestor skłonny jest zapłacić za daną nieruchomość przy uwzględnieniu jej przewidywanej zdolności do zaspokojenia jego zamierzeń, lub wartość jaką dana nieruchomość ma dla jej obecnego właściciela.
11. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości w tym podatku VAT.
12. Wartość nieruchomości nie uwzględnia ewentualnego obciążenia nieruchomości hipoteką.

11. Klauzule, uwagi i ograniczenia

- W procesie szacowania nieruchomości wszystkie informacje przyjęto i wykorzystano w dobrej wierze. Rzecznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za istnienie okoliczności, których występowania nie mógł stwierdzić na podstawie istniejącej i udostępnionej mu dokumentacji prawnej.
- Rzecznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej ani też na podstawie udostępnionej mu dokumentacji technicznej. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości nie stanowi jej ekspertyzy technicznej.
- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, w szczególności ze **standardem „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”**.
- Wykorzystywanie Opracowania do innych celów i przez osoby trzecie jest nieprawne i przez autora nieprzewidziane. Nie może być wykorzystane do innego celu niż określony w treści i nie może być publikowane w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody Wykonawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Zgodnie regułami Standardu KSWS 3 oświadczam, że jestem osobą niezależną i mam odpowiednie doświadczenie w wycenie tego rodzaju nieruchomości.

Jaworzno, marzec 2017r.

Załączniki

- Protokół oględzin.
- Protokół badania księgi wieczystej.
- Wypis z Rejestru gruntów.
- Wypis z Kartoteki Budynków.
- Mapa ewidencyjna terenu.
- Mapa zasadnicza terenu.
- Wypis i Wyrys z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Analiza obszarów ryzyka.
- Dokumentacja fotograficzna.