

OPERAT SZACUNKOWY

**określający wartość rynkową wiązki praw do nieruchomości
zabudowanej budynkiem hotelu z restauracją
położonej w Rybniku przy ul. Rymera 44
KW GL1Y/00124051/9, działka nr 2874/142
KW GL1Y/00127579/7, działka nr 2981/142
km. 5, obręb Niedobczyce, woj. śląskie**

Hotel-Restauracja "MIMOZA"

" WILLA – MIMOZA "

Autor opracowania :

mgr Patrycja Piszczan



Wodzisław Śl. 10 sierpnia 2012 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Opis nieruchomości:

Nieruchomości położone są w Rybniku przy ul. Rymera 44, województwo śląskie, zapisane w księgach wieczystych nr KW GL1Y/00124051/9, KW GL1Y/00127579/7, km. 5, obręb Niedobczyce, woj. śląskie, prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Rybniku.

Wycena obejmuje działki gruntu nr:

Lp	KW	Obręb	Karta Mapy	Numer Działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia użytków / ha /	Powierzchnia Działki / ha /
1`	GL1Y/00124051/9	Niedobczyce	5	2874/142	B	0,2709	0,2709
2`	GL1Y/00127579/7	Niedobczyce	5	2981/142	B	0,0090	0,0090
						RAZEM	0,2799

Wyceniane nieruchomości- położone są przy ul. Rymera - dojazd do posesji. Działki znajdują się na obrzeżach Rybnika, w południowej dzielnicy miasta. Przedmiotowa nieruchomość posiada dobry układ komunikacyjny.

WILLA-MIMOZA położona jest w centrum Rybnickiego Okręgu Przemysłowego, 6 km od centrum Rybnika oraz 6 km od centrum Wodzisławia Śląskiego. Lokalizacja hotelu jest doskonałym miejscem pobytu dla osób odbywających podróże służbowe czy okolicznościowe.

Nieruchomości położone są w odległości 60 km od Katowic, 120 km od Krakowa, 25 km od Raciborza oraz 30 km od Gliwic.

Do lotniska w Pyrzowicach 78 km, do lotniska Balice w Krakowie 100 km, natomiast do lotniska w Ostrawie 30 km.

Lokalizacja nieruchomości dobra. Otoczenie korzystne – bezpośrednie sąsiedztwo parku – terenu zadrzewionego.

Teren nieruchomości o zróżnicowanej topografii terenu – nachylenie w kierunku północno – zachodnim.

Na nieruchomości znajduje się budynek **hotelu i restauracja "Mimoza"**.

Budynek restauracji -składa się z dwóch oddzielnych od siebie, lecz połączonych funkcyjnie części budynku.

A/ część starsza parterowa, niepodpiwniczona konstrukcji murowanej z cegły, dach konstrukcji drewnianej,

B/ część nowsza parterowa , podpiwniczona murowana z bloczków typu max , stropy i dach konstrukcji betonowej.

W piwnicach znajdują się pomieszczenia magazynowe do obsługi kuchni oraz klubokawiarnia z częścią magazynowo- sanitarną z niezależnym wejściem zewnętrznym .

Na parterze znajduje się restauracja z salą oraz kuchnia i sanitariaty .

Budynek restauracji w poziomie parteru połączony jest z hotelem .

Opis konstrukcji.

Konstrukcja: tradycyjna murowana , fundamenty ławy żelbetowe zabezpieczone na szkody górnicze . Ściany piwnic z bloczków betonowych . Strop nad piwnicą i parterem żelbetowy . Ściany zewnętrzne i wewnętrzne: murowane z cegły oraz bloczków żużlobetonowych . Ścianki działowe: murowane Dach: - konstrukcja drewniana + ocieplenie wełna mineralna oraz betonowy - pokrycie papa , Schody: żelbetowe .

Opis elementów wykończeniowych.

Stolarka: okna – PCV ; drzwi – drewniane , stalowe . Posadzki i podłogi: płytki ceramiczne, płytki gress, lastriko , wykładziny dywanowe – w zależności od przeznaczenia pomieszczenia. Tynki wewnętrzne: cementowo – wapienne , gipsowe, sufity - płyty GK, okładziny ceramiczne. Elewacja: ocieplenie styropian + tynki akrylowy . Obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana powlekana.

Instalacje: elektryczna , wodna (z sieci), kanalizacyjna (sanitarna i deszczowa), gazowa, centralnego ogrzewania , klimatyzacyjna i wentylacyjna (mechaniczna i grawitacyjna), telefoniczna i teletechniczna, w piwnicy wymiennik ciepła .

Budynek po rozbudowie i modernizacji w 1999r. Stan techniczny dobry .
Standard podstawowy .

Dane ogólne budynku :

Powierzchnia zabudowy :	849 m ²
Powierzchnia całkowita :	1334,00 m ²
Powierzchnia użytkowa :	881,00 m²
w tym : Pu piwnic :	245,00 m ²
Pu parteru :	636,00 m ²
Kubatura :	3800,00 m ³

Budynek hotelu jest obiektem połączonym z budynkiem restauracji . To obiekt podpiwniczony , dwupiętrowy .

W budynku hotelu na parterze znajduje się recepcja , na parterze oraz piętrach 23 pokoje z łazienkami w tym 2 pokoje o podwyższonym standardzie. W pokojach znajdują się telefony oraz odbiorniki TV SAT. W pokojach na parterze dostęp do Internetu. W piwnicach zaplecze magazynowo – socjalne .

Opis konstrukcji.

Konstrukcja: tradycyjna murowana , fundamenty ławy żelbetowe zabezpieczone na szkody górnicze . Ściany piwnic z bloczków betonowych . Stropy TERIVA . Ściany zewnętrzne i wewnętrzne: murowane z bloczków żużlobetonowych oraz gazobetonowych. Ścianki działowe: murowane z bloczków żużlobetonowych oraz gazobetonowych . Dach: - konstrukcja drewniana na stropie TERIVA - pokrycie papa , Schody: żelbetowe obłożone płytkami ceramicznymi .

Opis elementów wykończeniowych.

Stolarka: okna – PCV , aluminium ; drzwi – drewniane , stalowe , aluminium . Posadzki i podłogi: płytki ceramiczne, płytki gress, granit , wykładziny dywanowe – w zależności od przeznaczenia pomieszczenia. Tynki wewnętrzne: cementowo – wapienne , gipsowe, sufity - płyty GK, okładziny ceramiczne. Elewacja: ocieplenie styropian + tynki akrylowy . Obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana powlekana.

Instalacje: elektryczna , wodna (z sieci), kanalizacyjna (sanitarna i deszczowa), gazowa, centralnego ogrzewania , klimatyzacyjna i wentylacyjna (mechaniczna i grawitacyjna), telefoniczna i teletechniczna, odgromową .

Rok budowy 2004r. Stan techniczny dobry . Standard podstawowy .

Dane ogólne budynku :

Powierzchnia zabudowy :	196,00 m ²
Powierzchnia całkowita :	768,00 m ²
Powierzchnia użytkowa :	519,40 m²
w tym : Pu piwnic :	160,20 m ²
Pu parteru i piętra:	359,20 m ²
Kubatura :	2195,00 m ³

2. Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania jako podstawy do zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy hipoteką na nieruchomości .

3. Wartość rynkowa nieruchomości obliczona w podejściu porównawczym – aktualna (WR) :

W = 5.000.000,- zł

/ słownie : pięć milionów złotych /

4. Data określenia wartości i sporządzenia wyceny: 10 sierpnia 2012 r.
5. Data określenia stanu nieruchomości: 1 sierpnia 2012 r.
6. Podpis Rzecznawcy Majątkowego:



SPIS TREŚCI

1. Część ogólna
 1. 1. Przedmiot i zakres wyceny
 1. 2. Cel wyceny
 1. 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego
 1. 3. 1. Podstawa formalna
 1. 3. 2. Podstawy materialno - prawne
 1. 3. 3. Źródła danych merytorycznych
 1. 4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego
 1. 5. Opis i określenie stanu nieruchomości
 1. 5. 1. Stan prawny nieruchomości
 1. 5. 2. Opis działki
 1. 5. 3. Skrócony opis techniczno-użytkowy
 1. 6. Określenie przeznaczenia nieruchomości
2. Część podstawowa
 2. 1. Zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny
 2. 2. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości
 2. 2. 1. Rodzaj rynku
 2. 2. 2. Obszar rynku
 2. 2. 3. Okres badania cen
 2. 2. 4. Analiza ekonomiczna rynku
 2. 3. Określenie wartości rynkowej w podejściu dochodowym
 2. 3. 1. Szacowanie dochodu z nieruchomości
 2. 3. 2. Wybór właściwej stopy dyskontowej
 2. 3. 3. Obliczenie wartości nieruchomości wycenianej
3. Wnioski końcowe
4. Klauzule i ograniczenia
 4. 1. Klauzula publikacji i wykorzystania
 4. 2. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego
5. Załączniki

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny są nieruchomości położone są w Rybniku przy ul. Rymera 44, województwo śląskie, zapisane w księgach wieczystych nr KW GL1Y/00124051/9, KW GL1Y/00127579/7, km. 5, obręb Niedobczyce, woj. śląskie , prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Rybniku .

Wycena obejmuje działki gruntu nr:

Lp	KW	Obręb	Karta Mapy	Numer Działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia użytków / ha /	Powierzchnia Działki / ha /
1`	GL1Y/00124051/9	Niedobczyce	5	2874/142	B	0,2709	0,2709
2`	GL1Y/00127579/7	Niedobczyce	5	2981/142	B	0,0090	0,0090
						RAZEM	0,2799

Zakres wyceny obejmuje wiązkę praw do nieruchomości – prawo użytkowania wieczystego gruntu działki nr 2874/142 nieruchomości GL1Y/00124051/9 oraz prawo własności działki gruntu nr 2981/142 nieruchomości GL1Y/00127579/7 jak również prawo własności budynków i budowli na w/w nieruchomościach .

1. 2. CEL WYCENY

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania, jako podstawy do zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy hipoteką na nieruchomości .

1. 3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1. 3. 1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą formalną jest zlecenie PPIU " OMEN " Sp. z o.o. W Rydułtowach o sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości z dnia 01. 08. 2012 r.

Wykonawca: Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego „RENOMA”
mgr Patrycja Piszczan 44-300 Wodzisław Śl., ul. Wałowa 47
Rzecznawca Majątkowy mgr Patrycja Piszczan upr. 2178 .

1. 3. 2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE

Przy opracowaniu niniejszego operatu oparto się na przepisach następujących aktów prawnych:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010 r. ze zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.); z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Z dnia 7 października 2005 r.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Z dnia 11 sierpnia 2011 r.),
- Ustawa z dnia 17.11.1964r. „Kodeks postępowania Cywilnego” (Dz.U. nr 43 z 1 .12.1964r, z późniejszymi zmianami),

- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r (Dz. U. Nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa Prawo Bankowe z dnia 31 stycznia 1998 r. / Dz. U. Nr 4 poz.21 ze zmianami /,
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych .
- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP) oraz Szczegółowe (KSWs) - Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz noty interpretacyjne.

1. 3. 3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

Podstawowe źródła informacji stanowią:

- wizja lokalna na nieruchomości
- ewidencja gruntów i budynków,
- księga wieczysta ,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- informacje z rynku w zakresie cen rynkowych uzyskane z aktów notarialnych,
- informacje uzyskane z agencji obrotu nieruchomościami,

Przy sporządzaniu niniejszego opracowania wykorzystano także materiały i informacje udzielone przez Zamawiającego:

- dokumentacja techniczna,
- projekty techniczny budowy i rozbudowy hotelu , rozbudowy restauracji , książki obiektów budowlanych , protokoły z kontroli technicznej budynków .

1. 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data:

- sporządzenia wyceny: 10.08.2012 r.
- na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 10.08.2012 r.
- na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 01.08.2012 r.
- dokonania oględzin nieruchomości: 01.08.2012 r.

1. 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

1. 5. 1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania księgi wieczystej KW **KW GL1Y/00124051/9** w dniu 7 sierpnia 2012 r.

W księdze tej ujawniono :

Dz. I Oznaczenie nieruchomości: miejscowość: Rybnik
km 5 , działka: 2874/142 , działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 5.12.2089. oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynek kawiarni ;; Mimoza o pow. użytkowej 511,30 i kub. 851,00 m³ , budynek palmiarni o pow. użytkowej 80 m² i kub. 468 ,3

Sposób korzystania:

obszar: 0,2709 ha

Dz. II Własność:

Skarb Państwa

Wpisy dotyczące prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość .

Przedsiębiorstwo Produkcji Handlu i Usług " OMEN Sp. z o.o. Z siedzibą w Rydułtowach

Dz. III Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Wpisy dotyczące prawa użytkowania wieczystego
i prawa własności budynków stanowiących
odrębną nieruchomość .
Prawo drogi .

Dz. IV Hipoteka:

Wpisy dotyczące prawa użytkowania wieczystego
i prawa własności budynków stanowiących
odrębną nieruchomość .

Księga wieczysta prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Rybniku
Wydział Ksiąg Wieczystych .

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania księgi wieczystej
KW **KW GL1Y/00127579/7** w dniu 7 sierpnia 2012 r.

W księdze tej ujawniono :

Dz. I Oznaczenie nieruchomości: miejscowość: Rybnik
km 5 , działka: 2981/142

Sposób korzystania: tereny zieleni
obszar: 0,0090 ha

Dz. II Własność:

Przedsiębiorstwo Produkcji Handlu i Usług " OMEN Sp. z o.o. Z siedzibą w
Rydułtowach

Dz. III Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Wpisy dotyczące prawa użytkowania wieczystego
i prawa własności budynków stanowiących
odrębną nieruchomość .
Prawo drogi .

Dz. IV Hipoteka: Wolny od wpisów .

Księga wieczysta prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Rybniku
Wydział Ksiąg Wieczystych .

1.5.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE Z EWIDENCJA GRUNTÓW

Ewidencja gruntów prowadzona jest przez Urząd Miasta w Rybnika

OZNACZENIE DZIAŁEK GRUNTU ZGODNIE Z EWIDENCJĄ GRUNTÓW:

- województwo: śląskie
- powiat: rybnicki
- miejscowość: Rybnik
- jednostka ewidencyjna: Rybnik
- obręb: Niedobczyce

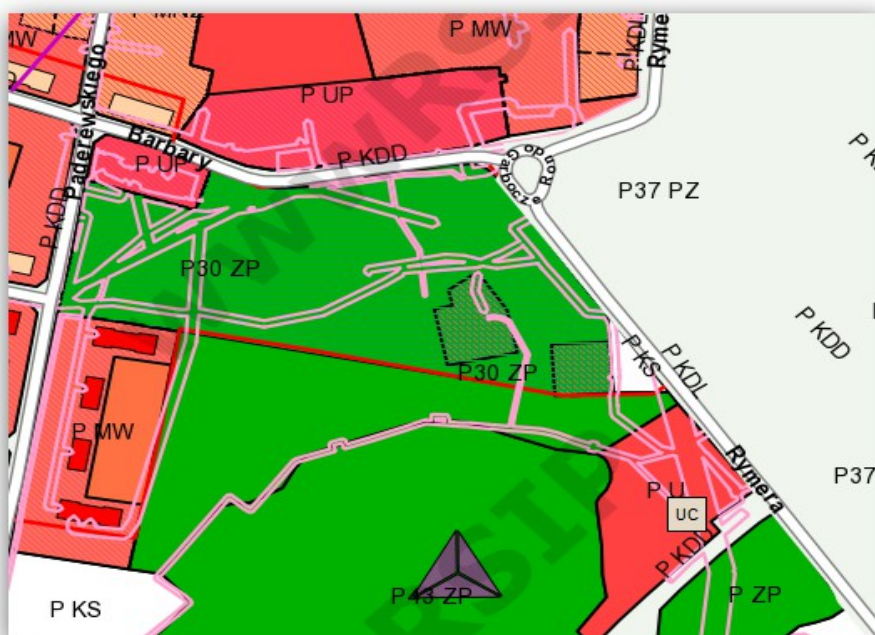
Lp	KW	Obręb	Karta Mapy	Numer Działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia użytków / ha /	Powierzchnia Działki / ha /
1`	GL1Y/00124051/9	Niedobczyce	5	2874/142	B	0,2709	0,2709
2`	GL1Y/00127579/7	Niedobczyce	5	2981/142	B	0,0090	0,0090
						RAZEM	0,2799

Wycena wiązki praw do nieruchomości położonych w Rybniku przy ul. Rymera 44, województwo śląskie
KW GL1Y/00124051/9, działka nr 2874/142, KW GL1Y/00127579/7, działka nr 2981/142
km. 5, obręb Niedobczyce, woj. śląskie

PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RYBNIKA

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Rybnika uchwalonym **Uchwałą Nr 545/XXXV/2005 Rady Miasta Rybnika z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika.** (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 79, poz. 2145 z 2005r.) wyceniana nieruchomość położona jest w terenach o symbolu:

- **P 30 ZP** - tereny tereny zieleni parkowej



1. 5. 4. OPIS DZIAŁKI

Wyceniane nieruchomości- położone są przy ul. Rymera - dojazd do posesji . Działki znajdują się na obrzeżach Rybnika , w południowej dzielnicy miasta . Przedmiotowa nieruchomość posiada dobry układ komunikacyjny.

WILLA-MIMOZA położona jest w centrum Rybnickiego Okręgu Przemysłowego, 6 km od centrum Rybnika oraz 6 km od centrum Wodzisławia Śląskiego. Lokalizacja hotelu jest doskonałym miejscem pobytu dla osób odbywających podróże służbowe czy okolicznościowe.

Nieruchomości położone są się w odległości 60 km od Katowic, 120 km od Krakowa, 25 km od Raciborza oraz 30 km od Gliwic.

Do lotniska w Pyrzowicach 78 km, do lotniska Balice w Krakowie 100 km, natomiast do lotniska w Ostrawie 30 km.

Lokalizacja nieruchomości dobra. Otoczenie korzystne – bezpośrednie sąsiedztwo parku – terenu zadrzewionego .

Teren nieruchomości o zróżnicowanej topografii terenu – nachylenie w kierunku północno – zachodnim .

5. 3. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY

Na nieruchomości znajduje się budynek hotelu i restauracja " Mimoza" .

Budynek restauracji -składa się z dwóch oddzielnych od siebie , lecz połączonych funkcyjnie części budynku .

A/ część starsza parterowa , niepodpiwniczona konstrukcji murowanej z cegły , dach konstrukcji drewnianej ,

B/ część nowsza parterowa , podpiwniczona murowana z bloczków typu max , stropy i dach konstrukcji betonowej.

W piwnicach znajdują się pomieszczenia magazynowe do obsługi kuchni oraz klubokawiarnia z częścią magazynowo- sanitarną z niezależnym wejściem zewnętrznym .

Na parterze znajduje się restauracja z salą oraz kuchnia i sanitariaty .

Budynek restauracji w poziomie parteru połączony jest z hotelem .

Opis konstrukcji.

Konstrukcja: tradycyjna murowana , fundamenty ławy żelbetowe zabezpieczone na szkody górnicze . Ściany piwnic z bloczków betonowych . Strop nad piwnicą i parterem żelbetowy . Ściany zewnętrzne i wewnętrzne: murowane z cegły oraz bloczków żużlobetonowych . Ścianki działowe: murowane Dach: - konstrukcja drewniana + ocieplenie wełna mineralna oraz betonowy - pokrycie papa , Schody: żelbetowe .

Opis elementów wykończeniowych.

Stolarka: okna – PCV ; drzwi – drewniane , stalowe . Posadzki i podłogi: płytki ceramiczne, płytki gress, lastriko , wykładziny dywanowe – w zależności od przeznaczenia pomieszczenia. Tynki wewnętrzne: cementowo – wapienne , gipsowe, sufity - płyty GK, okładziny ceramiczne. Elewacja: ocieplenie styropian + tynki akrylowy . Obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana powlekana.

Instalacje: elektryczna , wodna (z sieci), kanalizacyjna (sanitarna i deszczowa), gazowa, centralnego ogrzewania , klimatyzacyjna i wentylacyjna (mechaniczna i grawitacyjna), telefoniczna i teletechniczna, w piwnicy wymiennik ciepła .

Budynek po rozbudowie i modernizacji w 1999r. Stan techniczny dobry .

Standard podstawowy .

Dane ogólne budynku :

Powierzchnia zabudowy :	849 m ²
Powierzchnia całkowita :	1334,00 m ²
Powierzchnia użytkowa :	<u>881,00 m²</u>
w tym : Pu piwnic :	245,00 m ²
Pu parteru :	636,00 m ²
Kubatura :	3800,00 m ³

Budynek hotelu jest obiektem połączonym z budynkiem restauracji . To obiekt podpiwniczony , dwupiętrowy .

W budynku hotelu na parterze znajduje się recepcja , na parterze oraz piętrach 23 pokoje z łazienkami w tym 2 pokoje o podwyższonym standardzie. W pokojach znajdują się telefony oraz odbiorniki TV SAT. W pokojach na parterze dostęp do Internetu. W piwnicach zaplecze magazynowo – socjalne .

Opis konstrukcji.

Konstrukcja: tradycyjna murowana , fundamenty ławy żelbetowe zabezpieczone na szkody górnicze . Ściany piwnic z bloczków betonowych . Stropy TERIVA . Ściany zewnętrzne i wewnętrzne: murowane z bloczków żużlobetonowych oraz gazobetonowych. Ścianki działowe: murowane z bloczków żużlobetonowych oraz gazobetonowych . Dach: - konstrukcja drewniana na stropie TERIVA - pokrycie papa , Schody: żelbetowe obłożone płytkami ceramicznymi .

Opis elementów wykończeniowych.

Stolarka: okna – PCV , aluminium ; drzwi – drewniane , stalowe , aluminium . Posadzki i podłogi: płytki ceramiczne, płytki gress, granit , wykładziny dywanowe – w zależności od przeznaczenia pomieszczenia. Tynki wewnętrzne: cementowo – wapienne , gipsowe, sufity - płyty GK, okładziny ceramiczne. Elewacja: ocieplenie styropian + tynki akrylowy . Obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana powlekana.

Instalacje: elektryczna , wodna (z sieci), kanalizacyjna (sanitarna i deszczowa), gazowa, centralnego ogrzewania , klimatyzacyjna i wentylacyjna (mechaniczna i grawitacyjna), telefoniczna i teletechniczna, odgromową .

Rok budowy 2004r. Stan techniczny dobry . Standard podstawowy .

Dane ogólne budynku :

Powierzchnia zabudowy :	196,00 m ²
Powierzchnia całkowita :	768,00 m ²
Powierzchnia użytkowa :	<u>519,40 m²</u>
w tym : Pu piwnic :	160,20 m ²
Pu parteru i piętra:	359,20 m ²
Kubatura :	2195,00 m ³

2. CZĘŚĆ PODSTAWOWA

2.1. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

„Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.”

Wybór podejścia wynika także z podstaw metodologicznych wyceny i standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„**Wartość rynkową nieruchomości** stanowi przewidywana jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

- 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.”

W operacie szacunkowym, określono **wartość rynkową nieruchomości , dla aktualnego sposobu użytkowania.**

Wybór podejścia wynika także z podstaw metodologicznych wyceny oraz ze standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

ZASTOSOWANE PODEJŚCIA , METODY I TECHNIKI WYCENY

NIERUCHOMOŚCI

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, rozumianą jak wyżej, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania .

Na bazie analizy rynku nieruchomości stwierdzam, iż na terenie miasta Rybnika i miejscowości sąsiednich stosunkowo rzadko aktualnie podlegają obrotowi nieruchomości podobne a te , które podlegały obrotowi w badanym okresie czasu są mało porównywalne z obiektem wycenianym, głównie pod względem rodzaju składników majątkowych oraz stanu technicznego obiektów budowlanych oraz typu budynku . W związku z tym analizę rynku poszerzono do rozmiarów rynku regionalnego .

Określenie wartości rynkowej nieruchomości odpowiadające jej charakterowi, jest wyceną odzwierciedlającą indywidualne możliwości funkcjonalne, jakie w warunkach lokalnego rynku stwarza przedmiotowa nieruchomość.

Wyceny nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym , metodą porównywania parami .

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Metoda polega na:

- określeniu rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- ustaleniu rodzaju i liczb cech rynkowych wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podaniu charakterystyki wycenianej nieruchomości,
- wyborze minimum trzech nieruchomości najbardziej podobnych,
- utworzenie par porównawczych,
- wyliczeniu poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględniający różnicę cech,
- określeniu wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcji skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
- określeniu ostatecznej wartości wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Literatura przedmiotu szacowania nieruchomości podaje, że do wyceny nieruchomości hotelowej stosuje się podejście dochodowe, metodę zysków.

Zgodnie z **ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami** art. 153:

„2. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

„§ 10. 1. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów.

- 2. Liczba lat okresu prognozy, o którym mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.*
- 3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.*

§ 11. Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

§ 12. W przypadku braku 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.

§ 13. *W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.*

§ 14. *Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.”*

WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA DOCHODOWEGO:

„5. Zasady określania wartości nieruchomości przy użyciu techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.

5.1. Technikę dyskontowania strumieni pieniężnych stosuje się do określania wartości nieruchomości, dla których realna wartość dochodu ulegnie w przewidywanej przyszłości zmianie. Zmiana poziomu dochodu może być spowodowana sukcesywnym dochodzeniem nieruchomości i jej części składowych do założonego programu i zdolności świadczenia usług (wynajmu, wydzierżawiania).

Zmiana ta może także stanowić następstwo możliwych do przewidzenia zmian koniunkturalnych na rynku albo może być spowodowana zmianami dochodowości nieruchomości wywołanymi jej rozwojem.

5.2. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni pieniężnych wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni pieniężnych pochodzących z dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości w poszczególnych latach prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości:

$$V = CF_1 \times [1/(1+r)] + CF_2 \times [1/(1+r)^2] + \dots + CF_n \times [1/(1+r)^n] + RV \times [1/(1+r)^n]$$

gdzie:

V – oznacza wartość nieruchomości,

CF – oznacza strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego roku,

1,2, ... n – kolejne lata prognozy,

RV – oznacza wartość rezydualną (końcową) nieruchomości po upływie okresu prognozy,

r – stopa dyskontowa.

5.3. Strumień pieniężny dochodu odwzorowuje dochody operacyjne netto przewidywane w poszczególnych latach prognozy. Na etapie określania rocznego strumienia dochodu netto dla potrzeb wyceny nieruchomości nie uwzględnia się amortyzacji, podatku dochodowego, opłat lub podatków związanych z ewentualną sprzedażą nieruchomości.

5.4. Okres prognozy określony liczbą lat (n) zależy jest od przewidywanego okresu zmienności dochodów z nieruchomości. Rzecznawca majątkowy winien dążyć do obejmowania prognozą okresu w granicach 5 do 10 lat.

5.5. Dyskontowania dokonuje się na dzień określania wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów stopę zwrotu na rynku kapitałowym, rozumianą jako relację pomiędzy dochodem z danego obszaru (kierunku) inwestowania a ponoszonymi nakładami na zakup na tym obszarze.

Dla nieruchomości stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów – nabywców danego typu nieruchomości relację pomiędzy rocznym dochodem uzyskiwanym z nieruchomości, a nakładami jakie należy ponieść na ich zakup oraz odzwierciedlać stopień ryzyka postrzegany przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości. W przeciwieństwie do stopy kapitalizacji stopa dyskontowa nie musi uwzględniać ryzyka związanego ze zmianą poziomu czynszów a także wartości końcowej, gdyż oba te czynniki są uwzględniane niezależnie od stopy dyskontowej jako osobne elementy rachunku w formule zdyskontowanych strumieni pieniężnych.

5.6. Wartość rezydualna (RV) przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku przyjętego do dyskontowania strumieni pieniężnych (ostatni okres prognozowania zmiennego strumienia pieniężnego). Wartość ta zostaje – podobnie jak strumienie pieniężne – zdyskontowana na dzień określania wartości nieruchomości. Wyznaczana jest ona jako dzisiejsza wartość przyszłych dochodów po okresie prognozy lub jako przewidywana na podstawie obserwacji i analizy rynku zdyskontowana cena przyszłej sprzedaży.”

Metodę zysków stosuje się do wyceny tych nieruchomości, które przynoszą dochód bezpośrednio uzależniony od szczególnego przeznaczenia nieruchomości lub sposobu użytkowania , tak jak np. hotel. Dla takich nieruchomości zmiana sposobu użytkowania jest zwykle niecelowa lub niemożliwa. Występują one na rynku jedynie sporadycznie, co powoduje brak porównywalnych cen transakcyjnych dotyczących tego rodzaju nieruchomości. Dla takich nieruchomości jak hotel, stacja benzynowa, teatr, kino dochód z nieruchomości określa się w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w dochodzie netto osiąganym z działalności prowadzonej na tej nieruchomości.



Wartość Rynkową zgodnie z definicją zawartą w art. 151 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,

2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Ze względu na regulamin banku wyceny dokonano w podejściu porównawczym , metodą porównywania parami .

2.2 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Aglomeracja rybnicka stanowi drugi pod względem liczby ludności (0,67 mln mieszkańców) zespół miejski w województwie śląskim. W skali Polski jest na pozycji 10, tuż za aglomeracją szczecińską. Aglomeracja rybnicka stanowi jeden z równorzędnych podmiotów transgranicznego - prawie 6 milionowego - zespołu układów zaglomerowanych, obejmującego region od okolic czeskiej Ostrawy po Częstochowę i Kraków. Region zajmuje obszar 1472 km² . Swym zasięgiem obejmuje miasta na prawach powiatu: Rybnik, Jastrzębie Zdrój i Żory, powiaty: rybnicki, wodzisławski, raciborski oraz zurbanizowane gminy wiejskie: Pawłowice z pow. pszczyńskiego i Zebrzydowice z pow. cieszyńskiego.

Aglomeracja rybnicka przyjmuje postać dosłowną aglomeracji policentrycznej. Powstała w oparciu o wcześniejszą inicjalną konurbację miejską, która w efekcie zmian dotychczasowych struktur gospodarczych i przestrzennych zmierza w kierunku formy przejściowej pomiędzy aglomeracją policentryczną a aglomeracją monocentryczną. Wspomniana ewolucja odzwierciedla się silnie w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej regionu. Struktura ta w największym stopniu przyjmuje charakter typowy dla aglomeracji policentrycznej, ale przy zachowaniu występujących lokalnie – zanikających jednocześnie – cechach konurbacji.

W przedstawiony mechanizm rozwoju wpisuje się dodatkowo ewolucja monocentrycznego sub-układu Rybnika. W przyszłości zgodnie z rozpoznaną tendencją będzie on wypierał funkcjonujące jeszcze elementy podrzędnego układu o charakterze konurbacji.

W możliwym do określenia czasie (8-15 lat) region powinien przyjąć postać obszaru przejściowego pomiędzy aglomeracją policentryczną (sensu stricte) a aglomeracją monocentryczną.

Aglomeracja rybnicka ma 3 główne rdzenie miejskie: Rybnik, Jastrzębie Zdrój i Racibórz. Wśród tej grupy charakter uprzywilejowany, ale nie dominujący ma Rybnik. Miasta Wodzisław Śląski i Żory stanowią ośrodki pomocnicze aglomeracji. Pozostałe gminy (miejskie i wiejskie) są jednostkami podporządkowanymi. Z uwagi na specyfikę sieci osadniczej, gminy podporządkowane w wielu przypadkach znajdują się często w polach oddziaływania dwóch, a nawet trzech ośrodków rdzeniowych.

Aglomeracja rybnicka jako region opiera swoje funkcje egzogeniczne na działalności przemysłowej i przemysłowo-usługowej. Obserwowane tendencje rozwoju regionu wskazują na zmianę funkcjonalną w kierunku odpowiednio: przemysłowo-usługowej i usługowo-przemysłowej.

W innym ujęciu omawianą jednostkę definiujemy jako typ pośredni pomiędzy tzw. regionem późno-industrialnym a regionem post-industrialnym.

Charakterystyka miasta Rybnika .

Miasto położone jest w południowo-zachodniej części województwa śląskiego, w obrębie Kotliny Raciborsko - Oświęcimskiej na Płaskowyżu Rybnickim na wysokości 210-290 m. n.p.m. nad rzeką Nacyną (dopływ Rudy) i Rudą (dopływ Odry). Północną część miasta stanowi Wysoczyzna Golejowska. Miasto położone jest na południowy zachód od Katowic.

Rybnik graniczy:

- na północy z Kuźnią Raciborską i Pilchowicami
- na wschodzie z Żorami i Czerwionką - Leszczynami
- na południu z Radlinem, Świerklanami i Markłowicami
- na zachodzie z Rydułtówami, Jejkowicami, Gaszowicami i Lyskami.

Na przestrzeni 20 lat Rybnik ugruntował swoją pozycję lidera w regionie. Z górniczego ośrodka przemysłowego przekształcił się w nowoczesne centrum o dużym znaczeniu ekonomicznym, edukacyjnym i kulturalnym. Zmiany, jakie zaszły w tym czasie, bezpośrednio wpłynęły na aktualny wizerunek miasta, które jest postrzegane w świecie jako wzorcowy model pomyślnie zakończonej restrukturyzacji.

Czołowe miejsca w ogólnopolskich i międzynarodowych rankingach miast, a także odnoszone na różnym polu sukcesy, są prawdziwym powodem do dumy zarówno mieszkańców jak i władz samorządowych. Jednocześnie przyczyniły się do żywego zainteresowania ze strony inwestorów, dostrzegających wysoki potencjał gospodarczy Rybnika.

Atrakcyjną ofertę stanowią dla nich tereny pod inwestycje. Ich korzystne położenie oraz towarzyszący im świetnie rozwiązany układ komunikacyjny skutecznie przekonują o budowaniu kapitału właśnie w Rybniku. Jako jedno z nielicznych miast, Rybnik dysponuje terenami inwestycyjnymi w ścisłym centrum. Tak wyjątkowa lokalizacja stanowi dla inwestorów prawdziwy złoty interes.

2.2.1 Rodzaj Rynku : rynek lokalny oraz regionalny nieruchomości użytkowanych jako hotele , usługowe

2.2.2.Obszar rynku : województwo śląskie , małopolskie , rynek regionalny

2.2.3.Okres badania cen; 2000 -2012

2.2.4. Analiza ekonomiczna rynku

"Strategia Rozwoju Turystyki w Województwie Śląskim na lata 2004-2013 "

C. Turystyka w województwie śląskim

1. Charakterystyka województwa śląskiego

Podstawowe dane charakteryzujące województwo śląskie przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Podstawowe dane charakteryzujące województwo śląskie Charakterystyka

Wartości liczbowe Porównanie

- Liczba ludności 4731,5 tys. osób Drugie miejsce w kraju po województwie mazowieckim
- Powierzchnia 12 331 km² Czternasta lokata w kraju przed województwem świętokrzyskim i opolskim
- Gęstość zaludnienia 384 os/km² Średnio 122 os/km² w kraju
- Struktura administracyjna 19 miast na prawach powiatu (powiatów grodzkich)
- 17 powiatów ziemskich
- 167 gmin

- Wskaźnik telefonizacji 318,4 telefonicznych łącz głównych na 1000 mieszkańców
Wyższy od średniej krajowej wynoszącej 310,6
- Wskaźnik gęstości sieci wodociągowej 141,1 km na 100 km² 71,9 km na 100 km² w kraju
- Wskaźnik gęstości sieci kanalizacyjnej 52,8 km na 100 km² 19,5 km na 100 km² w kraju
- Wskaźnik gęstości sieci gazowej 124,4 km na 100 km² 37,3 km na 100 km² w kraju
- Stacje paliw 984 stacji 10,6% stacji paliw w kraju
- Liczba podmiotów gospodarczych ogółem 417,9 tys. 12,1% ogółu podmiotów zarejestrowanych w kraju
- w tym: z udziałem kapitału zagranicznego 4,0 tys. spółek 1,0% ogółu firm zarejestrowanych w województwie
- osób fizycznych oraz spółek cywilnych 366,5 tys. jednostek 87,7% ogółu jednostek zarejestrowanych w województwie
- Pracujący w rolnictwie, łowiectwie, leśnictwie 210,0 tys. osób 12,7% ogółu pracujących w województwie
- Pracujący w przemyśle i budownictwie 595,5 tys. osób 35,5% ogółu pracujących w województwie
- Pracujący w usługach 868,0 tys. osób 51,8% ogółu pracujących w województwie
- Stopa bezrobocia 16,50% 18,0% w kraju
- Produkt Krajowy Brutto (PKB) (2001 r.) 102 639,4 mln zł 13,7% PKB dla kraju

2. Potencjał turystyczny województwa śląskiego

- Położenie. Województwo śląskie położone jest w południowej Polsce, graniczy z województwami: opolskim, łódzkim, świętokrzyskim, małopolskim oraz Czechami i Słowacją. Powierzchnia województwa wynosi 12 331 km² , co stanowi 3,9% powierzchni Polski.
- Obszar województwa śląskiego charakteryzuje się zróżnicowaniem warunków fizyczno-geograficznych. Tereny północne oraz południowe ze względu na dużą atrakcyjność przyrodniczą (Wyżyna Częstochowska, Beskid Śląski i Żywiecki) wyróżniają się korzystnymi warunkami z punktu widzenia przydatności do uprawiania i rozwoju turystyki, zarówno pobytowej jak i weekendowej.

Walory i atrakcje turystyczne

Walory przyrodnicze. Położenie województwa śląskiego w obrębie różnorodnych jednostek fizyczno-geograficznych o zróżnicowanej budowie geologicznej, warunkach klimatycznych, glebowych, ukształtowaniu terenu oraz intensywność antropopresji zdecydowały o dużym zróżnicowaniu fauny i flory. Występują tutaj zarówno elementy charakterystyczne dla niżu europejskiego, jak też dla terenów wyżynnych, górskich oraz kotlin podgórskich. To zróżnicowanie uatrakcyjnia obszar dla wielu form turystyki.

W województwie śląskim do 2003 roku utworzono 61 rezerwatów o łącznej powierzchni ponad 3619 ha, co stanowi ok. 0,3% powierzchni całego województwa. Rezerваты przyrody w województwie śląskim skupiają się głównie w części północnej i południowej, tylko niewielka ich ilość rozproszona jest w części środkowej. W województwie śląskim powołano dotychczas 8 parków krajobrazowych, chroniących obszary o szczególnych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych. Parki krajobrazowe zajmują powierzchnię 235 752 ha, co stanowi 19,21% powierzchni województwa śląskiego. W województwie śląskim utworzono także 22 obszary chronionego krajobrazu, które obejmują wyróżniające się krajobrazowo tereny o różnych typach ekosystemów.

Liczba użytków ekologicznych w województwie śląskim wynosiła 40. Przedmiotem ochrony są w nich głównie: torfowiska, stawy oraz łąki. Do tej pory w województwie śląskim powołano jedynie 3 stanowiska dokumentacyjne: wyrobisko dolomitów w Blachówce (Bytom) i wychodnie piaskowców karbońskich w Rydułtowach i odkrywka cieszyńskich w Cieszynie.

W województwie śląskim powołano 16 zespołów przyrodniczo-krajobrazowych. Według stanu na koniec 2002 roku w regionie ustanowiono 1366 pomników przyrody, z czego największa ich liczba jest w powiatach: tarnogórskim, lublinieckim, kłobuckim, częstochowskim, bielskim, żywieckim i cieszyńskim.

Ukształtowanie. Województwo śląskie charakteryzuje się zróżnicowaną budową geologiczną i urozmaiconą rzeźbą terenu. Obejmuje swoim zasięgiem obszar Wyżyny Śląsko-Krakowskiej, fragment Niziny Śląskiej, Północnego Podkarpacia oraz Zewnętrznych Karpat Zachodnich. Znaczną powierzchnię zajmują obszary o charakterze równinnym np. Kotlina Oświęcimska i Raciborska, z rozległymi dolinami Wisły i Odry oraz duże obszary niektórych dolin rzecznych w obrębie Wyżyny Śląskiej, jak np. Dolina Małej Panwi z przyległymi terenami Białej Przemszy w rejonie Pustyni Błędowskiej. Na płaskiej powierzchni licznie występują zbiorniki wodne zarówno pochodzenia naturalnego, jak i antropogenicznego. Poza równinnym terytorium rozciągają się intensywnie urzeźbione tereny Wyżyny Częstochowskiej i pasma górskie Beskidów. Obok naturalnych krajobrazów występują tu także różnorodne formy antropogeniczne związane z działalnością gospodarczą człowieka.

Województwo śląskie jest obszarem silnie zróżnicowanym, zarówno pod względem intensywności urzeźbienia, jak i różnorodności form.

Wody powierzchniowe. Województwo śląskie położone jest w dorzeczu Wisły i Odry, rzek należących do zlewni Morza Bałtyckiego. Tylko niewielki fragment województwa w rejonie Istebnej odwadniany jest przez potok Czadeczka i dalej rzekę Wag do zlewiska Morza Czarnego. Równie ważny jak Czadeczka jest potok Krężela, które po połączeniu się poprzez Czerniankę wpadają do Kysucy i dalej płyną do Wagu i Dunaju. Rzeki i potoki południowej części województwa śląskiego charakteryzują się wysokimi stanami wód w okresie roztopów wiosennych, uzupełnianych dodatkowo opadami letnimi i jesiennymi.

Stan czystości większości rzek i potoków jest niezadowalający, i tylko źródłowe odcinki większości cieków prowadzą wody mieszczące się w I klasie czystości. Zanieczyszczenie wód utrudnia rozwój sportów wodnych oraz turystyki specjalistycznej.

Lasy. O specyfice lasów tego obszaru w dużej mierze zdecydował rozwój przemysłu ciężkiego, wykorzystującego drewno jako materiał opałowy i budowlany. Rabunkowa gospodarka leśna spowodowała olbrzymie zmiany w przestrzennym występowaniu i składzie gatunkowym lasów.

Lasy i grunty leśne na obszarze województwa śląskiego zajmują obecnie 395 190 ha (dane z 2003r.), a ich rozmieszczenie w obrębie powiatów i gmin jest nierównomierne. Zróżnicowane są także stosunki własnościowe gruntów leśnych.

Aktualnie udokumentowanych jest 27 zespołów, stanowiących większość spośród opisywanych zbiorowisk leśnych w Polsce. Największą lesistością charakteryzują się tereny górskie, mało przydatne dla rolnictwa ze względu na zróżnicowaną rzeźbę terenu i specyficzne warunki klimatyczne. Duże połacie lasów występują ponadto na Wyżynie Śląskiej i w Kotlinie Oświęcimsko-Raciborskiej. Najsilniej zniszczone kompleksy leśne występują w obrębie Aglomeracji Górnośląskiej, co wynika z szeroko pojętych procesów urbanizacyjnych na tym terenie, a szczególnie z bezpośredniego i pośredniego oddziaływania przemysłu na środowisko.

Nie bez znaczenia są także obszary przemysłowe, które w ramach procesów rekultywacji lub spontanicznej sukcesji uległy zalesieniu, tworząc tym samym lasy antropogeniczne. W województwie śląskim przeważają zbiorowiska borów świerkowych, sosnowo-świerkowych i borów mieszanych, lasów przydatnych dla różnych form turystyki.

Walory kulturowe. Na terenie województwa śląskiego znajduje się ponad 4000 zabytków wpisanych do rejestru. Jednakże liczba tych, które są godne odrestaurowania i udostępnienia turystom jest dużo wyższa. W większości są to obiekty architektoniczne: zamki, pałace, dwory, kościoły i kaplice, układy urbanistyczne poszczególnych miast, kolonie robotnicze, a także zabytki techniki i przemysłu oraz cmentarze i parki.

Na obszarze regionu zlokalizowane są liczne miejsca pielgrzymkowe, z czego 5 z koronowanymi wizerunkami Matki Boskiej. Wśród 43 muzeów w woj. śląskim kilka jest szczególnie atrakcyjnych w skali krajowej. W regionie aktualnie działa 85 galerii, z tego najwięcej w Katowicach, Gliwicach, Częstochowie, w Bielsku Białej.

W województwie śląskim działa 15 teatrów, opera, dwie estrady śląskie, orkiestry symfoniczne i dęte. W regionie działa także wiele zespołów folklorystycznych, z których najbardziej znany jest Zespół Pieśni i Tańca "Śląsk" z Koszęcina. Wiele z tych zespołów pochodzi ze Śląska Cieszyńskiego - 17 i Beskidu Żywieckiego - 16. W województwie funkcjonują 62 kina, posiadające 27 009 miejsc na widowniach, co daje wskaźnik 5,4 miejsca na 1 000 mieszkańców. Sytuacja jest zróżnicowana w obrębie poszczególnych miast. W najlepszej sytuacji znajduje się Kuźnia Raciborska, gdzie na 1 000 mieszkańców przypada aż 50 miejsc, w najgorszej duże miasta zwłaszcza Częstochowa 0,4 miejsca na 1000 mieszkańców i Sosnowiec (2,4). Jednak wiele miejscowości nie posiada kin.

Na terenie województwa znajduje się unikalny w skali kraju obiekt Wojewódzki Park Kultury i Wypoczynku, będący jednym z największych w Europie zespołów wypoczynkowo-rekreacyjno-rozrywkowych. Liczne atrakcje zlokalizowane na obszarze parku takie jak: Śląski Ogród Zoologiczny, Planetarium i Obserwatorium Astronomiczne, Wesole Miasteczko, Stadion Śląski, Skansen oraz liczne inne obiekty sportowo-rekreacyjne przyciągają nie tylko mieszkańców Aglomeracji Górnośląskiej ale także turystów z innych części regionu oraz spoza niego.

Infrastruktura turystyczna

Baza noclegowa. Zgodnie z Ustawą o usługach turystycznych, prawo używania nazwy: hotel, motel, pensjonat, kemping, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko i pole biwakowe mają jedynie te obiekty, które pozytywnie przeszły proces kategoryzacyjny. Baza noclegowa województwa śląskiego na koniec 2002 roku obejmowała: 387 obiektów noclegowych, w tym: 75 hoteli, 2 motele, 12 pensjonatów, 8 kempingów, 7 domów wycieczkowych. Na szlakach górskich turyści skorzystać mogą z 12 schronisk, a na terenie całego województwa - z 22 schronisk młodzieżowych. Większość z nich funkcjonuje przez cały rok.

Tabela 2. Wykorzystanie obiektów noclegowych w województwie śląskim w latach 1999-

2002Rok Obiekty Miejsca noclegowe Korzystający z noclegów

(w tysiącach) Udzielone noclegi

(w tysiącach)

1999	718	43023	1137,7	3179,9
2000	536	42568	1295	3323
2001	470	35046	1185,8	2964,9
2002	387	30382	1058,9	2560,9

Hotelową bazę noclegową w województwie śląskim stanowiło 75 hoteli różnej kategorii. W porównaniu z rokiem 2001 liczba hoteli wzrosła (tabela 3).

Tabela 3. Hotele w województwie śląskim według kategorii Rok Ogółem Kategoria

		W trakcie kategoryzacji						
	5 gwiazdkowe	4 gwiazdkowe	3 gwiazdkowe	2 gwiazdkowe	1 gwiazdkowe			
1999	113	-	2	40	41	30	-	
2000	111	2	2	36	42	29	-	
2001	62	2	1	26	22	11	-	
2002	75	1	2	26	22	11	13	

Źródło: Rocznik statystyczny województwa śląskiego. GUS, 2003

W porównaniu z 2001 rokiem wzrosła również liczba miejsc noclegowych, natomiast zmniejszyła się liczba miejsc noclegowych w hotelach 5 gwiazdkowych, a więc o najwyższym standardzie (tabela 4).

Tabela 4. Miejsca noclegowe w hotelach województwa śląskiego w latach 1999-2002 Rok

		W trakcie kategoryzacji						
	Ogółem	Kategoria	5 gwiazdkowe	4 gwiazdkowe	3 gwiazdkowe	2 gwiazdkowe	1 gwiazdkowe	
1999	11084	-	614	4962	3655	1853	-	
2000	11733	88	619	4972	3899	2155	-	
2001	6115	88	481	2862	2011	673	-	
2002	7743	64	406	3007	2353	907	1006	

Źródło: Rocznik statystyczny województwa śląskiego. GUS, 2003

W 2002 roku udzielono w obiektach hotelowych około 700 tys. noclegów. W porównaniu z latami 1999-2001 liczba udzielonych noclegów maleje.

Tabela 5. Udzielone noclegi w hotelach w województwie śląskim w latach 1999-2002 Rok

Rok	Ogółem	Kategoria W trakcie kategoryzacji					
		5 gwiazdkowe	4 gwiazdkowe	3 gwiazdkowe	2 gwiazdkowe	1 gwiazdkowe	
1999	1033914	-	49159	428760	352674	203321	-
2000	1286790	6927	93715	491374	427586	267188	-
2001	765563	4952	42141	313916	250111	154443	-
2002	699364	1280	44292	253781	180396	112069	107546

Źródło: Rocznik statystyczny województwa śląskiego. GUS, 2003

Stopień wykorzystania bazy hotelowej w latach 1999-2002 oscylował w granicach 32-36%. Najwyższy wskaźnik wykorzystania pokoi notuje się w hotelach 4 gwiazdkowych. Natomiast w hotelach najwyższej kategorii nastąpił wyraźny spadek wykorzystania pokoi w porównaniu z 2000 i 2001 rokiem.

Tabela 6. Stopień wykorzystania pokoi (w%) w hotelach województwa śląskiego w latach 1999-2002 Rok

Rok	Ogółem	Kategoria W trakcie kategoryzacji					
		5 gwiazdkowe	4 gwiazdkowe	3 gwiazdkowe	2 gwiazdkowe	1 gwiazdkowe	
1999	36,2	-	50,7	38,3	32,8	32,1	-
2000	32,9	60,5	47,3	33,2	33,4	24,3	-
2001	31,9	37,1	40,8	31,5	29,7	33,7	-
2002	32,9	8,3	43,1	35,6	28	35,6	31,3

Źródło Rocznik statystyczny województwa śląskiego. GUS, 2003

Turyści zainteresowani agroturystyką mają do dyspozycji w regionie ponad 350 gospodarstw, w przeważającej ilości położonych w Beskidach.

Obok tradycyjnych procentowych mierników w analizach zjawisk turystycznych stosuje się też mierniki specyficzne, tylko dla potrzeb turystyki. W tym zakresie wykorzystywane są następujące rodzaje wskaźniki:

wskaźnik nasycenia bazą turystyczną wyrażony liczbą miejsc noclegowych przypadających na km² powierzchni całkowitej, zwany wskaźnikiem Charvata,

wskaźnik intensywności ruchu turystycznego wyrażony liczbą turystów korzystających z noclegów przypadającą na 1000 mieszkańców stałych, zwany wskaźnikiem Schneidera,

wskaźnik funkcji turystycznej wyrażony liczbą turystów korzystających z noclegów przypadającą na km² powierzchni całkowitej, zwany wskaźnikiem Deferta,

wskaźnik liczby udzielonych noclegów przypadającej na km² powierzchni całkowitej,

wskaźnik funkcji turystycznej miejscowości Baretje'a i Deferta, wyrażony liczbą turystycznych miejsc noclegowych, pomnożoną przez 100, przypadającą na liczbę ludności miejscowej.

Analizując wskaźnik nasycenia bazą turystyczną (Charvata), należy stwierdzić, iż powiatem najlepiej wyposażonym w bazę noclegową w 2001 r. był powiat cieszyński, w którym na jeden km² powierzchni całkowitej przypadało aż 15,9 miejsc noclegowych, oraz powiat bielski - 7,2 miejsc na 1 km². Pośród gmin miejskich, największą pojemnością bazy noclegowej charakteryzowały się: Ustroń - 95,8 miejsc na 1 km² oraz Szczyrk - 51,8, a pośród gmin wiejskich: Czernichów - 18,1 i Jaworze - 16,9. Miasta na prawach powiatu o największej pojemności bazy turystycznej to: Chorzów - 14,4 i Częstochowa - 14,3 miejsc na 1 km².

Analiza wskaźnika intensywności ruchu turystycznego (Schneidera) wskazuje, iż największa liczba turystów na 1000 mieszkańców przypadła w powiatach: cieszyńskim - 1879,9 oraz bielskim - 665,9. Gminą miejską o najwyższym w województwie śląskim poziomie tego wskaźnika był: Szczyrk - 12480,1 i Wisła - 10235,6, natomiast gminą wiejską: Czernichów - 3438,0 oraz Kroczyce - 2420,9. Miasta na prawach powiatu, w których na 1000 mieszkańców przypadało najwięcej turystów, to: Częstochowa - 740,0 oraz Bielsko-Biała ze wskaźnikiem wynoszącym 340,6.

Największą liczbą turystów korzystających z noclegów przypadającą na km² powierzchni całkowitej (wskaźnik Deferta) charakteryzowały się powiaty: cieszyński - 443,2 oraz bielski - 215. Wśród gmin miejskich wskaźnik ten przyjmował największe wartości: w Ustroniu - 2529,9 oraz Szczyrku - 1819,5, natomiast wśród gmin wiejskich w Jaworzu - 397,8 oraz Czernichowie - 391,2. W miastach na prawach powiatu, na jednym km² najwięcej turystów korzystało z noclegów: w Częstochowie - 1176,4 i Chorzowie - 682,0.

Na jednym km² powierzchni całkowitej, najwięcej noclegów udzielono w powiatach: cieszyńskim - 1437,0 oraz bielskim - 718,3, a w gminach miejskich: w Ustroniu - 8269,2 oraz Szczyrku - 5384,5. W odniesieniu do gmin wiejskich województwa śląskiego wskaźnik ten kształtował się na najwyższym poziomie w gminach: Jaworze - 2032,9 i Czernichów - 1063,2, a w miastach na prawach powiatu: w Chorzowie - 1838,2 i Katowicach - 1544,3.

Analizując wskaźnik funkcji turystycznej miejscowości (Baretje'a i Deferta) stwierdzono, iż największą liczbą turystycznych miejsc noclegowych przypadającą na 100 mieszkańców stałych, charakteryzowały się powiaty: cieszyński (wskaźnik 6,8) i żywiecki (3,1) oraz gminy miejskie: Wisła - 37,7 i Ustroń - 35,7, a spośród gmin wiejskich: Czernichów - 15,9 oraz Rajcza - 9,4. Miasta na prawach powiatu, w których na 100 mieszkańców przypadało najwięcej turystycznych miejsc noclegowych, to: Częstochowa - 0,9 oraz Bielsko-Biała ze wskaźnikiem wynoszącym 0,8.

Baza gastronomiczna. Według stanu na koniec 2002 r. w województwie śląskim zarejestrowanych było 13 tys. placówek gastronomicznych. W obiektach bazy noclegowej w 2002 r. było około 487 placówek gastronomicznych. Ich liczba zmalała w analizowanym okresie.

Tabela 7. Placówki gastronomiczne w obiektach noclegowych turystyki w województwie śląskim w latach 1999-2002

Rok	Ogółem	Restauracje	Stołówki	Bary i kawiarnie	Punkty gastronomiczne
1999	726	156	221	267	82
2000	627	172	167	221	67
2001	558	140	160	200	58
2002	487	137	125	173	52

Źródło: Rocznik statystyczny województwa śląskiego. GUS, 2003

Baza towarzysząca (infrastruktura techniczna specjalistyczna).

Na obszarze województwa śląskiego wyznaczono i oznakowano 4670 km pieszych szlaków turystycznych. W województwie realizowany jest program "Rowerem po Śląsku", którego koordynatorem jest Śląski Związek Gmin i Powiatów. Województwo śląskie stwarza również doskonałe warunki do uprawiania sportów zimowych. W Beskidach, w okolicach Bielska-Białej, znajdują się liczne trasy narciarskie, których łączna długość w regionie wynosi ponad 200 km.

W regionie znajduje się kilkanaście rzek i zbiorników wodnych służących rekreacji wodnej i żeglarsztwu. Najczęściej są to zbiorniki sztuczne, utworzone poprzez budowę zapór na ciekach wodnych, ale istnieje też kilka zbiorników urządzonych w dawnych wyrobiskach górniczych kopalń piasku. Większość z nich wykorzystywana jest do żeglarsztwa, windsurfingu, kajakarstwa, wioślarstwa oraz pływania i wypoczynku nad wodą.

Wyżyna Krakowsko-Częstochowska swoim ukształtowaniem terenu i formami skalnymi przyciąga amatorów wspinaczki skałkowej. Do terenów przeznaczonych na działalność skałkową należą: Skałki Kroczyckie, Podlesickie, Rzędowickie, Włodowickie, rejon Podlesic, rejon Okiennika oraz rejon Olsztyna, Podzamcza i Ryczowa. W wyniku zjawisk krasowych powstało na Wyżynie Krakowsko-Częstochowskiej ponad 900 jaskiń i schronisk skalnych, zgrupowanych w okolicy Olsztyna, Potoku Złotego, Podlesic i Smolenia, stanowiących cel przyjazdów wspinaczy skałkowych.

Tabela 8. Wybrane dane statystyczne dotyczące turystyki w województwie śląskim

L.p. Wyszczególnienie Województwo śląskie

Porównanie -miejsce na tle innych województw

1.	Liczba obiektów bazy noclegowej	387	8
2.	Liczba miejsc noclegowych w bazie noclegowej	30 192	8
3.	Korzystających z noclegów (w tysiącach)	1054,8	
4.	Udzielonych noclegów (w tysiącach)	2551,4	
5.	Liczba miejsc noclegowych na 10 tys. mieszkańców	62,9	12
6.	Stopień wykorzystania miejsc noclegowych (%)	24,8	1
7.	Pomioty turystyczne posiadające zezwolenia	490	1
8.	Pomioty turystyczne grupy I*	75	4
9.	Pomioty turystyczne grupy I/ II**	309	1
10.	Pomioty turystyczne grupy I/II/III***	78	3
11.	Liczba biur turystycznych na podstawie sprawozdania SP-3 za 2002 rok.	699	3
12.	Pracujący w biurach turystycznych (osób),	1580	2
	W tym osoby, dla których jest to główne miejsce pracy	1247	
13.	Liczba hoteli ogółem	75	6
-	*****	1	
-	****	2	

- *** 26
- ** 22
- * 11
- w trakcie kategoryzacji 13
- 14. Liczba miejsc w hotelach 7 743 6
- 15. Wykorzystanie miejsc hotelowych (%) 26,2 13
- 16. Wskaźnik Charvata***** 2,9 Wyższy w porównaniu do wskaźnika wyliczonego dla kraju (2,0)
- 17. Wskaźnik Schneidera**** 245,5 Niższy w porównaniu ze wskaźnikiem wyliczonym dla kraju (368,4)
- 18. Wskaźnik Deferta**** 96,5 45,5 dla kraju
- 19. Wskaźnik Baretje i Deferta**** 0,7 1,6 dla kraju
- 20. Placówki gastronomiczne w obiektach noclegowych turystyki 387
- 21. Długość wyznaczonych i oznakowanych szlaków turystycznych (w kilometrach) 4670
- 22. Długość tras narciarskich w Beskidach (woj. śląskie) (w kilometrach) 220

* I grupa obejmuje organizatorów i pośredników, którzy mają zezwolenie na prowadzenie działalności wyłącznie na terenie Polski

** II grupa obejmuje organizatorów i pośredników, którzy mają zezwolenie na prowadzenie działalności wyłącznie na terenie krajów europejskich

*** III grupa obejmuje organizatorów i pośredników, którzy mają zezwolenie na prowadzenie działalności wyłącznie na terenie krajów pozaeuropejskich

****- patrz "Słownik pojęć" zamieszczony przed Bibliografią

- Źródła: - Rynek usług hotelarskich w Polsce. Polskie Zrzeszenie hoteli. Warszawa, 2003.
- Rynek biur podróży 2004. Polskie Zrzeszenie Hoteli, Instytut Turystyki w Warszawie Warszawa 2004.
- Rocznik Statystyczny Województwa Śląskiego 2003

System komunikacyjny. Województwo śląskie leży na skrzyżowaniu szlaków komunikacyjnych północ-południe i wschód-zachód (na skrzyżowaniu dwóch autostrad A1 i A4). Przez region przebiegają ważne szlaki komunikacyjne - drogowe i kolejowe. Turyści mogą stosunkowo łatwo dotrzeć do województwa z dowolnego miejsca w Polsce i Europie. Dla przykładu można podać, że odległość z Katowic do Pragi wynosi 480 km, do Wiednia - 390 km, do Budapesztu - 405 km, a do Bratysławy - 350 km. W województwie znajduje się gęsta sieć dróg, a sieć kolejowa należy do jednych z najgęstszych w Europie. Dobrze rozwinięta jest komunikacja autobusowa. W większych miastach działają wypożyczalnie samochodów osobowych. W regionie funkcjonuje także Międzynarodowy Port Lotniczy "Katowice" w Pyrzowicach.

Na obszarze województwa śląskiego znajduje się 18 dróg krajowych oraz 62 drogi wojewódzkie. Poza miastami na prawach powiatu 775 km dróg krajowych i 1233 km dróg wojewódzkich funkcjonuje jako elementy liniowe układu, zaś odcinki w miastach współpracują z drogami powiatowymi i gminnymi w 19 obszarowych układach drogowo-ulicznych.

3. Segmentacja rynku turystycznego województwa śląskiego

Rynki turystyczne

Województwo śląskie - z jego bogactwem flory i fauny, dużym zróżnicowaniem ukształtowania terenu, bogactwem tradycji i kultur, a także dużymi aglomeracjami miejskimi stanowiącymi centra biznesowe regionu i południa Polski - jako miejsce destynacji turystycznej jest mocno zróżnicowane i obfituje w różnorakie atrakcje turystyczne,.

Krajowy rynek turystyczny dla województwa śląskiego

Rzeczywista wielkość rynku turystycznego, a szczególnie segmentu rynku określanego przez odwiedzających jednodniowych oraz odwiedzających zainteresowanych wypoczynkiem codziennym, świątecznym, weekendowym i tranzytem, jest trudna do oszacowania. Sprawozdawczość w statystyce turystyki ogranicza się do ewidencji części turystów, którzy korzystają przynajmniej z jednego noclegu w rejestrowanej bazie noclegowej. Pomija się natomiast turystów korzystających z noclegów u znajomych i rodziny, w nie zarejestrowanych kwaterach prywatnych i w gospodarstwach agroturystycznych.

Poniżej przedstawiono charakterystykę krajowego rynku turystycznego z jego implikacjami dla województwa śląskiego.

W 2002 roku Polacy w wieku powyżej 15 lat wzięli udział w 54,2 mln krajowych podróży turystycznych, z których jedną trzecią (33%) stanowiły długookresowe (obejmujące 5 i więcej dni), a dwie trzecie (67%) krótkookresowe.

Analizując miejsce zamieszkania potencjalnych nabywców usług turystycznych, zauważyć można, iż krajowy rynek turystyczny jest zdominowany przez ludność miejską, a szczególnie mieszkańców aglomeracji, w których liczba mieszkańców przekracza liczbę 100 tys. osób.

Można także dokonać segmentacji rynku ze względu na preferowane miejsce docelowe pobytu, z uwzględnieniem granic administracyjnych województw jako obszarów destynacji turystycznej. Biorąc pod uwagę liczbę korzystających z bazy noclegowej w obiektach zakwaterowania zbiorowego, województwo śląskie jest w czołówce najpopularniejszych obszarów destynacji turystycznej (znajduje się na szóstym miejscu, z udziałem 8,34%). Turyści krajowi korzystający z bazy noclegowej województwa śląskiego najchętniej zatrzymują się w hotelach, ośrodkach wczasowych i ośrodkach szkoleniowo-wypoczynkowych (56,15% w 2002 r.) oraz "innych obiektach noclegowych".

Należy zwrócić także uwagę na udział województwa śląskiego w rynku turystyki krajowej, biorąc pod uwagę poszczególne obiekty noclegowe. Zauważyć wówczas można, iż 23,07% spośród wszystkich udających się na nocleg do obiektów wypoczynku sobotnio-niedzielnego i 14,53% - preferujących schroniska oraz 10,6% - zatrzymujących się w ośrodkach szkoleniowo-wypoczynkowych, wybiera obiekty na terenie województwa śląskiego.

Tabela 11. Rozmieszczenie krajowego ruchu turystycznego.

Województwa	(w mln podróży)		(w %)		
2002	długo-	krótko-			
okresowe	okresowe	okresowe			
Ogółem	54,2	18	36,2	100,00%	100,00%
Mazowieckie	7,3	1,9	5,4	13,50%	10,60%
					14,90%

Małopolskie	5,3	1,7	3,6	9,80%	9,40%	9,90%		
Śląskie	5	1,4	3,6	9,20%	7,80%	9,90%		
Pomorskie	4	2	2	7,40%	11,10%		5,50%	
Dolnośląskie	3,9	1,1	2,9	7,20%	6,10%	8,00%		
Zachodniopomorskie			3,5	1,9	1,6	6,50%	10,60%	4,40%
Wielkopolskie		3,5	0,8	2,7	6,50%	4,40%	7,50%	
Lubelskie	3,2	0,8	2,4	5,90%	4,40%	6,60%		
Podkarpackie		3,1	1,3	1,8	5,70%	7,20%	5,00%	
Kujawsko-pomorskie			3,1	1,1	2	5,70%	6,10%	5,50%
Łódzkie	2,7	0,9	1,8	5,00%	5,00%	5,00%		
Warmińsko-mazurskie			2,6	1,3	1,3	4,80%	7,20%	3,60%
Świętokrzyskie		2,6	0,9	1,7	4,80%	5,00%	4,70%	
Podlaskie	1,9	0,5	1,4	3,50%	2,80%	3,90%		
Opolskie	1,6	0,3	1,3	3,00%	1,70%	3,60%		
Lubuskie	1,3	0,5	0,8	2,40%	2,80%	2,20%		

Jeszcze korzystniej dla województwa śląskiego jako obszaru destynacji turystycznej przedstawia się podział rynku turystycznego uwzględniający preferencje wszystkich odwiedzających. Można zauważyć wówczas, iż niemal co dziesiąty mieszkaniec Polski odwiedza województwo śląskie, co pozwala je uplasować na 3 miejscu w kraju.

Jak pokazują badania Instytutu Turystyki, spośród odwiedzających województwo śląskie w czasie podróży krótkookresowej, co drugi deklaruje jako swój cel podróży odwiedzić znajomych i krewnych, co czwarty (ponad 25%) - typową turystykę i rekreację, a niemal co piąty - sprawy służbowe. W przypadku podróży długookresowych, głównymi celami przyjazdu do województwa śląskiego są:

typowa turystyka i rekreacja (ponad 50%),
odwiedziny u krewnych i znajomych.

Krajowy rynek turystyczny jest zdominowany przez klientów preferujących wyjazdy organizowane samodzielnie (ponad 83% wszystkich wyjazdów w kraju), co oznacza, że należy dołożyć starań, aby właśnie do nich skutecznie dotrzeć z informacją o ofercie turystycznej. Na rynku turystycznym województwa śląskiego dominują mieszkańcy Polski, gdyż niemal 9 na 10 turystów korzystających z bazy noclegowej obiektów zakwaterowania zbiorowego to turyści krajowi.

Jak podaje Instytut Turystyki, połowę przyjazdów długookresowych, i blisko 40% krótkookresowych stanowią odwiedzający spoza województwa śląskiego. Na długie pobyty najczęściej przyjeżdżają mieszkańcy województwa wielkopolskiego, na krótkie - małopolskiego, opolskiego i dolnośląskiego.

Dokonując podziału rynku turystyki krajowej dla województwa śląskiego ze względu na preferowane miejsce docelowe, należy zauważyć, iż największą grupę nabywców stanowią zainteresowani pobytem w powiecie cieszyńskim (29,63%), w powiecie bielskim i żywieckim (17,5%), w Częstochowie (14,82%), w Katowicach, Tychach i Sosnowcu (11,57%) oraz Bielsku-Białej (4,94%).

Południowa część województwa śląskiego cieszy się największym zainteresowaniem wśród turystów krajowych korzystających z obiektów noclegowych. Ponadto sporym zainteresowaniem cieszą się m.in. Częstochowa oraz Katowice, Tychy i Sosnowiec. Wysokie natężeniu ruchu turystycznego w powiecie cieszyńskim w przeważającej mierze jest wynikiem zarejestrowanych przekroczeń granicy w celach handlowych. Dotyczy to głównie mieszkańców strefy przygranicznej.

Krajowy rynek turystyczny posiada duży potencjał rozwojowy. Wydaje się, iż stanowić może główny przedmiot zainteresowania wszystkich, którym zależy na rozwoju turystyki w regionie.

Rynki zagraniczne

Dokonując segmentacji rynku turystyki zagranicznej do Polski ze względu na preferowane miejsce docelowe pobytu, z uwzględnieniem granic administracyjnych województw jako obszarów destynacji turystycznej, województwo śląskie znajduje się na dziewiątym miejscu, z udziałem na poziomie 4,30% (w 2002 r.), dominują województwa: mazowieckie, małopolskie, dolnośląskie. Liczba turystów zagranicznych wybierających województwo śląskie jako miejsce docelowe maleje od trzech lat.

Turyści zagraniczni korzystający z bazy noclegowej obiektów zakwaterowania zbiorowego stanowią w województwie śląskim 12,83% (w 2002 r.), podczas gdy w innych województwach udział cudzoziemców w ogólnej liczbie osób korzystających z noclegów jest większy.

Należy jednak zauważyć, iż turyści zagraniczni korzystający z bazy noclegowej województwa śląskiego najchętniej zatrzymują się w hotelach, ośrodkach wczasowych i ośrodkach szkoleniowo-wypoczynkowych oraz "innych obiektach noclegowych".

Rynek województwa śląskiego zdominowany jest przez turystów niemieckich, którzy stanowią 31% wszystkich korzystających z bazy noclegowej.

Tabela 12. Preferencje turystów zagranicznych wobec poszczególnych kategorii bazy noclegowej na terenie województwa śląskiego.

Obiekty	Polska	Województwo śląskie			
Liczba turystów	%	Liczba turystów	%		
Hotele	2 447 112	77,68%	99 365	73,43%	
Inne obiekty	284 091	9,02%	19 700	14,56%	
Ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe		64 770	2,06%	6 430 4,75%	
Kempingi	43 049	1,37%	3 128	2,31%	
Ośrodki wczasowe	56 084	1,78%	2 859	2,11%	
Zakłady uzdrowiskowe		38 896	1,23%	985 0,73%	
Pensjonaty	38 662	1,23%	960	0,71%	
Motele	49 868	1,58%	749	0,55%	
Schroniska młodzieżowe		42 406	1,35%	665 0,49%	
Obiekty wypoczynku sobotnio-niedzielnego			455	0,01%	300 0,22%
Domy wycieczkowe	48 051	1,53%	97	0,07%	

Schroniska	6 447	0,20%	42	0,03%		
Zespoły ogólnodost. domków turystycznych	11 186	0,36%	22	0,02%		
Kwatery agroturystyczne	4 711	0,15%	14	0,01%		
Ośrodki kolonijne	1 281	0,04%	0	0,00%		
Domy pracy twórczej	3 784	0,12%	0	0,00%		
Pola biwakowe	9 297	0,30%	0	0,00%		
Ogółem w obiektach noclegowych	3 150 150	100,00%	135 316	100,00%		

Należy zwrócić także uwagę na udział województwa śląskiego (jako miejsca destynacji turystycznej) w rynku turystyki zagranicznej poszczególnych obiektów noclegowych. Zauważyć wówczas można, iż 65,93% ogółu turystów zagranicznych zatrzymujących się w obiektach wypoczynku sobotnio-niedzielnego i 9,93% wybierających ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe decyduje się na pobyt w województwie śląskim.

Odwiedzający województwo śląskie najczęściej deklarują cel typowo turystyczny i rekreacyjny (46%), odwiedziny u krewnych i znajomych (24%), interesy (13%).

Tabela 13. Udział województwa śląskiego jako miejsca destynacji turystycznej w rynku turystyki zagranicznej poszczególnych obiektów noclegowych.

Obiekty	Udział woj. śląskiego
Obiekty wypoczynku sobotnio-niedzielnego	65,93%
Ośrodki szkoleniowo- wypoczynkowe	9,93%
Campingi	7,27%
Inne obiekty	6,93%
Ośrodki wczasowe	5,10%

Hotele	4,06%
Zakłady uzdrowiskowe	2,53%
Pensjonaty	2,48%
Schroniska młodzieżowe	1,57%
Motele	1,50%
Schroniska	0,65%
Kwatery agroturystyczne	0,30%
Domy wycieczkowe	0,20%
Zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych	0,20%
Ośrodki kolonijne	0,00%
Domy pracy twórczej	0,00%
Pola biwakowe	0,00%
% turystów zagranicznych w obiektach noclegowych na tle całego kraju	4,30%

Pozyskanie zagranicznych turystów może stanowić dla województwa śląskiego duże wyzwanie. Od 1999 r. maleje liczba odwiedzających Polskę, a województwo śląskie nie należy do czołówki obszarów destynacji turystycznej dla obcokrajowców. Jednak pewne symptomy wskazują, iż może się to zmienić. Sprzyjającą okolicznością jest budowa dogodnego połączenia komunikacyjnego z Europą Zachodnią autostradą A4. Dobre połączenie drogowe i lotnicze (rozbudowa portu lotniczego w Pyrzowicach) z Europą powinno być wsparte inwestycjami w poprawę jakości dróg lokalnych, co zapewniłoby odwiedzającym województwo śląskie bezpieczny i szybki dojazd do miejsc docelowych. Zważywszy przy tym, iż 85% Niemców przyjeżdża do Polski samochodami, a stanowią oni największy segment rynku (w podziale uwzględniającym kraj zamieszkania), trudno nie zauważyć znaczącej rangi inwestycji komunikacyjnych dla rozwoju turystyki w regionie.

4. Obszary rozwoju produktu turystycznego województwa śląskiego

Województwo śląskie jest obszarem posiadającym bardzo liczne i zróżnicowane walory turystyczne, są one jednak rozmieszczone nierównomiernie zarówno pod względem ich potencjału, jak i typu. Pojawia się zatem potrzeba dalszej, wewnętrznej regionalizacji województwa dla celów marketingowych, tak aby obszary o podobnych walorach i zagospodarowaniu turystycznym mogły wspólnie kreować swój produkt oraz prowadzić jego promocję i dystrybucję.

Na podstawie inwentaryzacji walorów, bazy i ruchu turystycznego proponuje się wyodrębnienie ośmiu zasadniczych rejonów recepcji turystycznej, cechujących się względnym podobieństwem wymienionych elementów. Generalnie rejony te wchodzą w skład lub pokrywają się z obszarami polityki rozwoju województwa śląskiego, wyznaczonymi w dokumencie Strategii Rozwoju Województwa Śląskiego na lata 2000-2015. Z wyjątkiem rejonu północnego-wschodniego, który obejmuje również powiat zawierciański, wchodzący w skład obszaru środkowego polityki rozwoju województwa śląskiego.

Obszar północny polityki rozwoju województwa śląskiego.

Na tym obszarze można wyznaczyć trzy rejony turystyczne:

Rejon Częstochowy.

Rejon północno-wschodni.

Rejon północno-zachodni.

Obszar środkowy polityki rozwoju województwa śląskiego.

Obszar ten składałby się z trzech rejonów turystycznych:

Rejonu Aglomeracji Górnośląskiej.

Rejonu środkowo- zachodniego.

Rejonu pszczyńskiego.

Obszar zachodni polityki rozwoju województwa śląskiego

Na tym obszarze można wyznaczyć jeden rejon turystyczny:

Rejon zachodni.

Obszar południowy polityki rozwoju województwa śląskiego

Obszar ten składałby się z jednego rejonu turystycznego:

~ Rejonu południowego.

Obszar północny polityki rozwoju województwa śląskiego

Rejon Częstochowy to typowy obszar obsługi turystów religijnych i pielgrzymek, oferujący dodatkowo również inne atrakcje turystyczne związane z miastem - jego kulturą, historią i zabytkami. Jest także obszarem o sporym potencjale rozwoju turystyki biznesowej.

Rejon północno-wschodni obejmuje jeden z najatrakcyjniejszych w województwie obszarów - Wyżynę Krakowsko-Częstochowską. Jest to teren rozwoju przede wszystkim turystyki aktywnej i specjalistycznej oraz wiejskiej, o średnim potencjale rozwoju turystyki tranzytowej i biznesowej.

Rejon północno - zachodni pomimo dość istotnych walorów turystycznych, pozostaje obecnie słabo zagospodarowany i stosunkowo rzadko odwiedzany. Jego głównymi atrakcjami są duże kompleksy leśne i krajobraz o niewielkim stopniu urbanizacji. Jest to zatem teren o bardzo dużym potencjale dla rozwoju turystyki wiejskiej oraz, w nieco mniejszym stopniu, rekreacyjnej i aktywnej.

Obszar środkowy polityki rozwoju województwa śląskiego

Rejon środkowo-zachodni pod względem walorów i atrakcji turystycznych jest zbliżony do rejonu północno-zachodniego wchodzącego w skład obszaru północnego polityki rozwoju województwa śląskiego. Rejon ten posiada dobre warunki do rozwoju turystyki wiejskiej, krajoznawczej i pewnych form turystyki aktywnej oraz rekreacyjnej (np. rowerowej), stanowiące atrakcyjną ofertę dla mieszkańców Aglomeracji Górnośląskiej.

Rejon Aglomeracji Górnośląskiej jest tą częścią województwa, której dominujący wizerunek często wpływa na postrzeganie przez mieszkańców Polski całego regionu, dlatego umiejętne pokazanie turystycznego charakteru miast Górnego Śląska i Zagłębia jest sprawą kluczową dla rozwoju turystyki w całym województwie.

Trzon tego rejonu stanowi określona w dokumencie Strategii Rozwoju Województwa Śląskiego na lata 2000-2015 Aglomeracja Górnośląska, którą tworzy 14 dużych miast na prawach powiatów: Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Jaworzno, Gliwice, Katowice, Mysłowice, Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tychy, Zabrze.

Jako jedno z największych skupisk ludzkich w kraju oraz ważny ośrodek akademicki, przemysłowy i usługowy, o dobrej dostępności transportowej, niemal cały obszar Aglomeracji jest wybitnie predysponowany do rozwoju turystyki biznesowej i turystyki przemysłowej (indywidualnej). Położenie przy najważniejszych trasach komunikacyjnych (DK1, A4, CMK) stwarza także korzystne warunki do rozwoju turystyki tranzytowej. Bogata historia miast Aglomeracji oraz liczne zabytki architektury i techniki stanowią atut sprzyjający rozwojowi turystyki miejskiej i kulturowej. Natomiast produkt rekreacji aktywnej miast, oparty głównie na licznych parkach i obszarach zielonych, powinien być skierowany przede wszystkim do ich mieszkańców i okolicznej ludności.

Rejon pszczyński jest obszarem o specyficznych walorach i ruchu turystycznym, położonym pomiędzy miastami Aglomeracji Górnośląskiej a Beskidami, z centrum w jego najatrakcyjniejszej miejscowości, Pszczynie. Cechuje się dużą lesistością i występowaniem istotnych walorów kulturowych. Znajdują się tam obszary znakomicie nadające się, przede wszystkim dla mieszkańców miast Aglomeracji, do wypoczynku weekendowego opartego na produkcji turystyki aktywnej i specjalistycznej oraz miejskiej i kulturowej. Rejon ten posiada również potencjał do dalszego rozwoju turystyki biznesowej i tranzytowej, a docelowo jego oferta turystyczna powinna być skierowana także do innych grup turystów. Rejon pszczyński posiada bogate zasoby wód, w tym zbiornik Goczałkowicki, zbiornik Łąka i pomniejsze, jak również gęstą sieć rzeczną, które można wykorzystać do celów sportów wodnych, konnych, agroturystyki oraz turystyki rowerowej.

Obszar zachodni polityki rozwoju województwa śląskiego

Rejon zachodni, ze współczesnym centrum administracyjnym w Rybniku i historycznym - w Raciborzu, jest bodaj najbardziej zróżnicowany, jeśli chodzi o typ walorów. Obok dużych kompleksów leśnych, związanych z Parkiem Krajobrazowym "Cysterskie Kompozycje Rud Wielkich", występują tu obszary silnie przekształcone przez przemysł ciężki, a także zabytkowe układy urbanistyczne. Cechą wspólną całego rejonu jest natomiast stosunkowo niski poziom zagospodarowania turystycznego i ruchu turystycznego oraz silna tożsamość kulturowa. Podstawą oferty turystycznej powinien być zatem produkt turystyki miejskiej i kulturowej, a ze względu na nadgraniczne położenie i liczne powiązania społeczno-gospodarcze z Czeskim Śląskiem - produkt turystyki przygranicznej i tranzytowej. Rosnące znaczenie Rybnika, przejawiające się również powstaniem i rozwojem ośrodka akademickiego, powinno pozwolić na rozwinięcie produktu turystyki biznesowej - zwłaszcza w samym Rybniku i najbliższych okolicach.

Natomiast oferta turystyki wiejskiej oraz aktywnej i specjalistycznej winna być budowana przede wszystkim w oparciu o tereny zielone i położone nad wodą, a kierowana głównie do mieszkańców zachodniej i centralnej części województwa. Produkty turystyki aktywnej mogą też być rozwijane jako uzupełnienie wiodących produktów i stanowić dodatkowe źródło atrakcyjności obszaru dla uprawiających turystykę kulturową, biznesmenów i turystów przygranicznych.

Obszar południowy polityki rozwoju województwa śląskiego

Rejon południowy, obejmujący tereny Beskidów, wyróżnia - poza ukształtowaniem powierzchni - miejscami bardzo wysoki poziom zagospodarowania turystycznego i ruchu turystycznego. Ze względu na specyficzne walory rejonu, podstawą oferty turystycznej musi pozostać produkt turystyki aktywnej i specjalistycznej. Jednak z powodu dość dużej sezonowości popytu na ten produkt, istnieje silna potrzeba rozwoju również produktów turystyki biznesowej, uzdrowiskowej i zdrowotnej oraz kulturowej i wiejskiej.

Położenie nadgraniczne oraz pobliskie ważne trasy komunikacyjne i przejścia graniczne czynią ten rejon także ważnym obszarem kreowania produktu turystyki przygranicznej i tranzytowej, którego atrakcyjność często może być wzmacniana poprzez istnienie innych interesujących produktów.

W Strategii Rozwoju Turystyki nie jest przeprowadzony dokładny przebieg granic pomiędzy wymienionymi obszarami recepcji turystycznej, uznano bowiem, że przynależność do określonego rejonu marketingowego powinna być suwerenną decyzją i wyborem każdej z gmin.

Tak jak przynależność gmin do poszczególnych rejonów, tak samo sposób zarządzania działaniami marketingowymi w ramach tych obszarów i rejonów powinien pozostać kwestią oddolnej inicjatywy zainteresowanych gmin i przedstawicieli branży turystycznej, wspieranych jedynie przez władze wojewódzkie i Śląską Organizację Turystyczną. Rozwiązaniem optymalnym wydaje się powołanie Lokalnych Organizacji Turystycznych obejmujących wymienione powyżej obszary recepcji turystycznej.

5. Analiza SWOT

Analiza SWOT dla dziedziny turystyki została opracowana na podstawie diagnozy walorów turystycznych, potencjału środowiskowego i gospodarczego branży turystycznej oraz analizy ankiety przeprowadzonej wśród gmin. W jej opracowaniu uwzględniono również wyniki przeprowadzonych konsultacji z przedstawicielami branży turystycznej oraz samorządów lokalnych. Mocne strony Słabe strony

1. Relatywnie dobra dostępność komunikacyjna najatrakcyjniejszych terenów województwa.
2. Dobre połączenia komunikacyjne (drogowe, kolejowe, lotnicze).
3. Dobra infrastruktura dla aktywnego wypoczynku na niektórych obszarach, zwłaszcza w południowej części.
4. Wysokie i zróżnicowane walory przyrodnicze województwa śląskiego
5. Duża ilość atrakcyjnych pod względem turystycznym obszarów i obiektów chronionych.

6. Ciekawa i różnorodna oferta rozrywkowa
7. Bardzo wysoka ranga zabytków będących miejscami pątnicznymi.
8. Unikalny w skali kraju charakter Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej.
9. Obecność w regionie zagranicznych sieci hotelowych.
10. Rozbudowana baza turystyczna, zwłaszcza w rejonach górskich.
11. Duże zainteresowanie mieszkańców miast krótkim aktywnym wypoczynkiem w pobliskiej okolicy.
12. Lotnisko obsługujące międzynarodowe połączenia lotnicze oraz sieć lotnisk sportowych.
13. Liczne, zachowane w prawie niezmiennym stanie obiekty i budynki (XIX w.).
14. Występowanie osiedli o unikatowym w skali Europy charakterze (np. Giszowiec, kolonia Rymera).
15. Wysoka konkurencyjność cenowa w strefie przygranicznej przyciągająca turystów zagranicznych.

16. Występowanie kilku ośrodków naukowych kształcących w zakresie turystyki.
17. Istnienie znacznych rezerw kapitału ludzkiego, możliwego do wykorzystania w usługach turystycznych.
 1. Nierównomierne i słabe zagospodarowanie atrakcyjnych obszarów w województwie.
 2. Brak koncepcji zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenów przemysłowych
 - .3. Niewystarczająca liczba szlaków turystycznych (rowerowych, konnych, narciarskich).
 4. Niedostateczna ilość ścieżek dydaktycznych i proekologicznych na obszarach atrakcyjnych turystycznie
 5. Brak lub złe oznakowanie obszarów chronionych.
 6. Brak lub źle działające informacje turystyczne (niedostateczne lub błędne informacje).
 7. Brak sprawnego regionalnego i lokalnego systemu informacji turystycznej.
 8. Utrzymująca się popularność turystyki wyjazdowej wśród mieszkańców regionu.
 9. Brak lub złe oznaczenie miejsc i obszarów atrakcyjnych turystycznie.
 10. Infrastruktura drogowa niedostosowana do potrzeb turystyki w szczególności w obszarach przygranicznych.
 11. Brak parkingów w wielu miastach o znaczeniu turystycznym.

12. Brak składników poszerzających produkt turystyki pielgrzymkowej.
13. Niewystarczająca współpraca sektora turystycznego z ośrodkami naukowymi.
14. Niewystarczająca wiedza branży turystycznej o możliwościach wykorzystania nowoczesnych technologii, szczególnie informatycznych.
15. Niepełna wiedza administracji lokalnej oraz przedsiębiorstw turystycznych o możliwościach wykorzystania różnych instrumentów finansowych.
16. Niewystarczająca współpraca wewnętrzna i zewnętrzna branży turystycznej.
17. Niewydolny system promocji turystycznej.
18. Brak monitoringu ruchu turystycznego w województwie.
19. Niezadowalający stan sanitarny obszarów recepcji turystycznej.
20. Duży stopień wyeksploatowania bazy turystycznej w szczególności uzdrowiskowej, wczasowej i schronisk górskich.
21. Stosunkowo niski poziom kwalifikacji kadr turystycznych.

Szanse Zagrożenia

1. W miarę stabilna gospodarka europejska i światowa.
2. Poprawa wizerunku turystyki w Polsce.
3. Rozwój turystyki tranzytowej w związku z wstąpieniem do Unii Europejskiej.
4. Wzrost atrakcyjności inwestycyjnej województwa również dla sektora turystycznego (baza noclegowa, baza gastronomiczna, baza towarzysząca).
5. Docenianie turystyki jako istotnego czynnika restrukturyzacji i aktywizacji gospodarczej.
6. Rozwój ruchu lotniczego, w tym międzynarodowych i krajowych połączeń lotniczych, zwłaszcza ze strony tzw. tanich przewoźników.
7. Rozwój współpracy przygranicznej z Czechami i Słowacją.
8. Członkostwo Polski w Unii Europejskiej stwarzające możliwość wykorzystania programów i funduszy pomocowych, w tym dla rozwoju sektora turystyki.
9. Transfer nowych technik, rozwiązań organizacyjnych w branży turystycznej, umożliwiające efektywniejsze działanie np. w rezerwacji miejsc, zakupu biletów, płatności kartą itd.

10. Dostrzeganie przez podmioty branży turystycznej potrzeby osiągnięcia standardów europejskich przez wdrażanie systemów zarządzania jakością (EMAS, ISO 14000) oraz wdrażanie rozwiązań proekologicznych w obiektach noclegowych, a także rozwijanie turystyki zrównoważonej.

11. Działania integracyjne w ramach euroregionów.

12. Zainteresowanie społeczeństwa poznawaniem przeszłości.

13. Duże zainteresowanie społeczeństwa zabytkami cywilizacji przemysłowej.

14. Rozwój lobby proturystycznego w regionie.

15. Nowe trendy w turystyce międzynarodowej.

16. Znaczne zainteresowanie regionem ze strony partnerów zagranicznych. 1.

Utrzymujący się stereotyp województwa śląskiego jak obszaru typowo przemysłowego o wysokim poziomie zanieczyszczenia, obszaru zdegradowanego, zanieczyszczonego i mało atrakcyjnego.

2. Niestabilny system prawny.

3. Wysoki poziom fiskalizmu i niespójny system podatkowy.

4. Niska siła nabywcza społeczeństwa(bariera popytu).

5. Wysoka konkurencyjność turystycznych wyjazdów zagranicznych w stosunku do oferty turystyki krajowej.
6. Spadek ruchu turystycznego ~~o~~ krajowego i międzynarodowego.
7. Silna konkurencyjność turystycznych wyjazdów zagranicznych dla turystyki krajowej.
8. Silna konkurencyjność regionów sąsiednich Czech i Słowacji.
9. Spadek obrotów w handlu przygranicznym w związku z wstąpieniem Polski do UE.
10. Niedostosowana do wymogów współczesnej turystyki infrastruktura techniczna w tym drogowa i transportowa.
11. Skomplikowany i ograniczony dostęp branży turystycznej do zewnętrznych źródeł finansowania.
12. Brak jednolitego i przejrzystego systemu wsparcia małych i średnich przedsiębiorstw w tym także z branży turystycznej.
13. Nieefektywny system komunikacji i informacji w branży turystycznej.
14. Degradacja walorów przyrodniczych i krajobrazowych w obrębie obszarów chronionych, w wyniku niezrównoważonego korzystania.

W ubiegłym 2010r roku sytuacja na rynku hotelowym wyraźnie się poprawiła. Wciąż jednak nie możemy opuścić ostatniego miejsca wśród krajów Unii Europejskiej, jeśli chodzi o liczbę pokoi i miejsc noclegowych na 10 tys. mieszkańców

Poprawa była szczególnie widoczna w III kwartale 2010 r., kiedy nie tylko podniosły się wskaźniki obłożenia, ale także wzrosły średnie ceny (ADR). Wpływ na to miała ogólna poprawa koniunktury oraz to, że wrzesień czy październik są zwykle udane dla branży hotelowej ze względu na dużą aktywność klientów biznesowych.

Także w rozwoju typowej turystyki można zauważyć pozytywne trendy. Coraz więcej Polaków korzysta z usług hoteli podczas wyjazdów weekendowych i wakacyjnych, co przekłada się na lepsze wyniki obiektów w miejscowościach wypoczynkowych. Z kolei do hoteli na wybrzeżu zachodnim chętnie przyjeżdżają Niemcy i Skandynawowie, którzy często łączą wypoczynek z zabiegami pielęgnacyjnymi, rehabilitacyjnymi czy medycznymi.

Na koniec 2010 r. polska baza hotelowa obejmowała 1904 skategoryzowane obiekty, dysponujące 188 908 miejscami noclegowymi w 94 938 pokojach. W stosunku do roku poprzedniego liczba pokoi i miejsc wzrosła o ok. 6,5 procent. Przeważają obiekty trzy- (860) i dwugwiazdkowe (624). Na 10 tys. mieszkańców przypada ok. 25 pokoi (50 miejsc). Choć sytuacja w porównaniu z 2009 r. poprawiła się o 2 pokoje i 4 miejsca noclegowe, wciąż znajdujemy się na ostatnim miejscu w Unii Europejskiej.

W 2010 r. oddano do użytku 124 skategoryzowane hotele, o 18 więcej niż rok wcześniej. Oferują one ponad 11 120 miejsc noclegowych w ok. 5500 pokojach (wzrost odpowiednio o 6 i 7 proc.). Wśród nowych hoteli przeważają też trzy- i dwugwiazdkowe. Z hoteli najwyższej kategorii były to jedynie Hilton w Gdańsku i Modrzewie Park w Szczawnicy. Regionami, w których skategoryzowano najwięcej hoteli, były Śląsk i Małopolska (16).

Zaledwie o dwa nowe obiekty wzbogaciły się Mazowsze (hotel De Silva w Warszawie i Lambertton w Ołtarzewie) oraz Podlasie (hotel Podlasie w Białymstoku i Dwór Czarneckiego w miejscowości Porosły).

W ubiegłym roku blisko 30 hoteli utraciło prawo do posługiwania się nazwą „hotel”, a ponad 20 zmieniło kategorię. W tej drugiej grupie znalazł się m.in. hotel President w Bielsku-Białej, który znów staje się perełką architektoniczną miasta. Podniesienie standardu znalazło odbicie w zmianie kategoryzacji z 3 na 4 gwiazdki.

Nowym zjawiskiem było obniżenie przez niektóre hotele oficjalnej kategoryzacji na wniosek samych właścicieli (operatorów), co miało na celu poszerzenie grupy klientów docelowych.

Te o najwyższej kategorii odczuły bowiem skutki spowolnienia gospodarczego związanego m.in. z ograniczeniami przez firmy wydatków na podróże służbowe, konferencje i szkolenia. Niektóre firmy wprowadzały wewnętrzne regulaminy, zgodnie z którymi nie można było dokonywać rezerwacji w hotelach pięciogwiazdkowych.

2.3.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM

Analiza rynku nieruchomości zabudowanych - hotelowych , usługowych .

- Obszar rynku – województwo małopolskie , śląskie
- Okres analizy rynku : lata 2008-2012
- Typ nieruchomości : hotele , usługowe

Analizując rynek nieruchomości komercyjnych o charakterze usługowo – hotelowym stwierdzam, iż są to nieruchomości bardzo rzadko podlegające obrotowi na rynku . Zauważalny jest stosunkowo umiarkowany popyt na tego rodzaju nieruchomości - podobne do wycenianej nieruchomości .

Analizując rynek regionalny nieruchomości zabudowanych budynkami hotelowymi ,należy stwierdzić, że rynek ten jest średnio rozwinięty .

Obecnie na rynku lokalnym oraz regionalnym obrotowi podlega niezbyt wielka liczba nieruchomości podobnych do wycenianej. W przeważającej większości sprzedawane są obiekty nadające się do remontu, w złym i średnim stanie technicznym, albo o bardzo dobrym stanie technicznych i bardzo dużej powierzchni . W badanym okresie czasu, w regionie zanotowano 16 takich transakcji.

Ceny 1m² powierzchni budynków tych obiektów zawarte są w przedziale (po odrzuceniu transakcji skrajnie zawyżonych i zaniżonych) pomiędzy 3475 zł a 7719,- zł. Najczęściej występująca cena zawarta jest w przedziale od 4000,- zł/ m2 do 6000 zł/m2 – cena ta dotyczy nieruchomości o dobrym stanie technicznym i dobrej lokalizacji .

2.3.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM

Zaobserwowano, że cechami mającymi wpływ na wartość takich nieruchomości są:

- A/ Położenie (oznacza lokalizację nieruchomości)
- B/ Otoczenie (oznacza bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości)
- C/ Instalacje
- D/ Wielkość działki
- E/ Wielkość budynku
- F/ Stan techniczny
- G/ Funkcjonalność
- H/ Standard

Położenie ;

Za położenie bardzo dobre uważa się tereny w strefie centralnej miasta o bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej , a następnie dzielnicach śródmiejskich o dobrej dostępności komunikacyjnej . Przyjęta skala: bardzo dobre, dobre, średnie, złe.

Bardzo dobre - Położenie strefy centralnej , z dobrym dojazdem , w pobliżu dużych węzłów komunikacyjnych ,infrastruktury handlowo – usługowej ,

Dobre – Położenie w strefie śródmiejskiej , z dobrym dojazdem , w niedalekiej odległości infrastruktury handlowo – usługowej ,

Średnie - Położenie w strefie pośredniej , z dobrym dojazdem , ograniczony dostęp do infrastruktury handlowo – usługowej ,

Złe - Położenie w strefie peryferyjnej z utrudnionym dojazdem , brak infrastruktury handlowo – usługowej .

Otoczenie bezpośrednie :

Otoczenie bezpośrednie - przyjęta skala: bardzo korzystne, korzystne , średnio korzystne niekorzystne .

~ Bardzo korzystne – sąsiedztwo bezpośrednie zieleni , całkowita możliwość wykorzystania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem bez ograniczeń wynikających z sąsiedztwa ,

Korzystne – sąsiedztwo bezpośrednie zieleni i mieszkaniowej możliwość wykorzystania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem bez większych ograniczeń wynikających z sąsiedztwa ,

~ Średnio korzystne – sąsiedztwo bezpośrednie terenów przemysłowych , możliwość wykorzystania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem , ograniczenia wynikające z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej ,

~ Niekorzystne – sąsiedztwo terenów związanych z przemysłem .

Wyposażenie w instalacje :

Dla takich nieruchomości wyposażenie w sieci elektryczną , wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz telefoniczną uważane jest jako pełne.

~ **Pełne** - wyposażenie w sieci elektryczną , wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz telefoniczną ,

~ **Podstawowe** - wyposażenie w instalacje wodną , elektryczną, kanalizacyjną , gazową,

telefoniczną za wyjątkiem jednej sieci uzbrojenia .

~ **Częściowe**- wyposażenie w instalację wodną , elektryczną, telefoniczną , brak kanalizacyjnej ,brak gazowej.

~ **Brak**

Wielkość działki :

Wyróżnia się następujące działki:

~ małe do 10 arów,

~ średnia od 10 arów do 30 arów,

~ duże od 30 arów do 80 arów

~ bardzo duże powyżej 80 arów .

Wielkość budynku :

Określa powierzchnię użytkową :

~ małe ; poniżej 500m²

~ średnie : od 500 m² -1500m²

~ duże : od 1500m² do 5000m²

~ bardzo duże : powyżej 5000 m²

Stan techniczny obiektu budowlanego :

~ bardzo dobry - budynek nowy , po generalnym remoncie

~ dobry - stan techniczny konstrukcji oraz elementów wykończeniowych dobry ,

~ średni – konstrukcja w dobrym stanie , elementy wykończeniowe do remontu lub wymiany

~ zły – konstrukcja oraz wykończenie wykazują znaczne zużycie techniczne .

Standard wyposażenia :

~wysoki – elementy wykończeniowy o wysokich walorach estetycznych i jakościowych ,

~podstawowy -elementy wykończeniowy o średnich walorach estetycznych i jakościowych ,

~niski - elementy wykończeniowy o niskich walorach estetycznych i jakościowych ,

Na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości ustalono następujące wagi cech rynkowych wpływające na wartość:

Lp. cechy	Rodzaj cechy	Waga cechy
1`	Położenie	25,00%
2`	Otoczenie	15,00%
3`	Wielkość działki	10,00%
4`	Instalacje	10,00%
5`	Wielkość budynku	10,00%
6`	Stan techniczny	10,00%
7`	Funkcjonalność	10,00%
8`	Standard	10,00%

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM .

Wyceny dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego metody porównywania parami . Do porównania przyjęto trzy nieruchomości zabudowane budynkami usługowymi na terenie regionu .

Wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej nieruchomości zgodnie z załączonymi niżej obliczeniami wynosi :

$$\underline{\mathbf{W\ 1m^2 = 3.585,-\ zł/m^2}}$$

Wartość rynkowa nieruchomości określona w podejściu porównawczym :

$$W = 1400,40\ m^2 \times 3.585,-\ zł/m^2 = 5.020.434,-\ zł$$

przyjęto :

$$\underline{\mathbf{W = 5.000.000,-\ zł}}$$

/ słownie : pięć milionów złotych /

3. WNIOSKI KOŃCOWE

Wartość rynkowa określona została dla aktualnego sposobu użytkowania z nieruchomości i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. W tym celu powinny być dochowane wszystkie warunki poprawnie ustalanej ceny transakcyjnej w szczególności czas i odpowiedni sposób prezentowania, eksponowania na rynku.

Wycenę sporządzono przy założeniu kontynuacji dotychczasowej działalności.

Wartość rynkowa określona w operacie odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku. Wartości 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 pragnień.

Opracowanie jest operatem szacunkowym, który jest dokumentem prawnie zastrzeżonym do przedstawienia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości nieruchomości.

4. KLAUZULE I OGRANICZENIA

4. 1. KLAUZULA PUBLIKACJI I WYKORZYSTANIA

- operat szacunkowy może być wykorzystany tylko do celów wyszczególnionych w rozdziale I, pkt. 3,
- zabrania się powielania operatu szacunkowego w całości jak i w części bez zgody autora.

4. 2. KLAUZULE OGRANICZAJĄCE ODPOWIEDZIALNOŚĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- oszacowania nieruchomości dokonano zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych,
- nie bierze się odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej,
- ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej,
- nie bierze się odpowiedzialności za jakość dokumentacji prawnej i technicznej przedstawionej do wglądu,
- wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian na rynku oraz w samej nieruchomości,
- wyceny dokonano przy założeniu, że ujawniono wszystkie fakty mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

OŚWIADCZENIE RZECZOZNAWCY

Oświadczam, że

- nie pozostaję w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z którymkolwiek z właścicieli nieruchomości lub osobą uprawnioną,
- nie jestem zatrudniona ani przez dłużnika hipotecznego, ani przez jego doradcę prawnego,

Wycena wiązki praw do nieruchomości położonych w Rybniku przy ul. Rymera 44, województwo śląskie
KW GL1Y/00124051/9, działka nr 2874/142, KW GL1Y/00127579/7, działka nr 2981/142
km. 5, obręb Niedobczyce, woj. śląskie

5. ZAŁĄCZNIKI

- protokół badania księgi wieczystej
- wypis z rejestru gruntów
- wyrys z mapy ewidencyjnej
- dokumentacja fotograficzna

Rybnik dnia 10 sierpnia 2012r

**Obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością
w Rybniku przy ul. Rymera 44, województwo śląskie
KW GL1Y/00124051/9, działka nr 2874/142, KW GL1Y/00127579/7,
działka nr 2981/142 ,km. 5, obręb Niedobczyce, woj. śląskie
H o t e l z restauracją " Mimoza "**

Zgodnie ze Standardem (KSWS 3) , na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazano obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.

Obszary ryzyka związane z samą nieruchomością

- Cechy fizyczne – korzystne
- Podatki i inne obowiązkowe świadczenia- ustabilizowane
- Media i stan techniczny – dobry
- Dostęp do drogi publicznej – pośrednio
- Otoczenie – korzystne
- Stany prawne – uregulowany

Prognozowane zmiany miejscowych rynków nieruchomości, oraz preferencji inwestorów (nabywców i najemców)

Demografia

- Migracja – w najbliższym okresie brak danych
- "Moda" na style architektoniczne – standard podstawowy ,
- Koszty eksploatacji – przeciętne
- Przemiany technologiczne (nie tylko dotyczące budownictwa) – ustabilizowane
- Przemiany gospodarcze w skali makro i mikro – mają niewielki wpływ
- Przemiany cywilizacyjne i kulturowe – brak wpływu

Inne ryzyka

- Reputacja dewelopera – nie dotyczy
- Opinie o materiałach budowlanych – dobre
- Ekologia i skażenia środowiska – ustabilizowane
- Zmiany preferencji i potrzeb – brak .

**Nieruchomość może być przydatna do zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy .
Jest to nieruchomość typowa , obrót tego typu nieruchomościami jest swobodny .
Lokalizacja nieruchomości atrakcyjna , otoczenie korzystne .
Założono okres ekspozycji nieruchomości do sprzedaży ok. 10 – m-cy .**

Zgodnie ze Standardem (KSWS 3) , na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku stwierdzam , że z wycenianą nieruchomością związane jest średnie ryzyko dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności .

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość typowa , która dla potencjalnych inwestorów może być przedmiotem obrotu typowym dla rynku , z którym nie wiąże się większe ryzyko .
Prognozy dotyczą okresu nie dłuższego niż jeden rok i są adekwatne do normalnie funkcjonującego rynku , bez uwzględniania sytuacji nadzwyczajnych m.in. katastrof , wojen , klęsk żywiołowych trzęsień ziemi jak i zdarzeń gospodarczych mających pośredni wpływ na rynek nieruchomości tzw. kryzysów .

Wskazana analiza obszarów ryzyka dotyczy tylko wycenianej nieruchomości i ogólnych tendencji na rynku i nie może być w żadnym razie utożsamiana z ryzykiem kredytowym . Ponadto w każdym przypadku ocena ryzyka związanego z zabezpieczeniem wiarygodności należy do wierzyciela .

Dnia 10 sierpnia 2012r.

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego „RENOMA” mgr Patrycja Piszczan

44-300 Wodzisław Śl., ul. Wałowa 47 tel.. 0 32 4556249, tel..kom.0-691 512 300

77

Wycena wiązki praw do nieruchomości położonych w Rybniku przy ul. Rymera 44, województwo śląskie
KW GL1Y/00124051/9, działka nr 2874/142, KW GL1Y/00127579/7, działka nr 2981/142
km. 5, obręb Niedobczyce, woj. śląskie

Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego „RENOMA” mgr Patrycja Piszczan

44-300 Wodzisław Śl., ul. Wałowa 47 tel.. 0 32 4556249, tel..kom.0-691 512 300

78



Wycena wiązki praw do nieruchomości położonych w Rybniku przy ul. Rymera 44, województwo śląskie
KW GL1Y/00124051/9, działka nr 2874/142, KW GL1Y/00127579/7, działka nr 2981/142
km. 5, obręb Niedobczyce, woj. śląskie