



**XL Polska sp. z o.o.**, KRS0000269901, NIP 778-14-41-546, Regon 300472787  
Adres korespondencji: 59-220 LEGNICA UL.CICHA 14  
☎ (76) 8540555, kom. +48606293466, e-mail: iwona.matuszewska@xl-polska.pl

# OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**  
zabudowanej budynkiem sali gimnastycznej,  
położonej w Jaworze, w gminie Jawor,  
w powiecie jaworskim, w województwie dolnośląskim



Lokalizacja:  
**Jawor**  
**ul. Józefa**  
**Piłsudskiego nr 15**

Obręb:  
**Nr 7 Stare Miasto**

**Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem sali gimnastycznej,  
Szkoła Podstawowa Nr 5, Jawor, ul. Józefa Piłsudskiego 15, KW NR LE1J/00021218/8**

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem sali gimnastycznej
Położenie nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Województwo dolnośląskie</li> <li>✓ Powiat jaworski</li> <li>✓ Miejscowość Jawor</li> <li>✓ Jednostka ewidencyjna Jawor</li> <li>✓ Obręb nr 7 Stare Miasto</li> <li>✓ Właściciel Gmina Jawor ( udział 1/1 )</li> <li>✓ Numer ewidencyjny działki 294</li> <li>✓ Arkusz mapy 4</li> <li>✓ Bliższe określenie położenia ul. Józefa Piłsudskiego nr 15</li> <li>✓ Opis użytków Inne tereny zabudowane Bi</li> <li>✓ Powierzchnia działki 0,2143 ha</li> </ul>
Nr księgi wieczystej	LE1J/00021218/8

### Opis nieruchomości

**Lokalizacja** – nieruchomość usytuowana jest w obrębie w obrębie nr 7 – Stare Miasto, przy ul. Józefa Piłsudskiego 15, będącą jedną z głównych arterii komunikacyjnych, biegnącą na północ od Rynku. Sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią zabudowa wielorodzinna, usługowa, przedszkole.

**Opis gruntu** – kształt zbliżony do regularnego, przypominający prostokąt.

Teren działki płaski, opadający w kierunku północnym, ogrodzony. Ogrodzenie od strony ulicy zostało przesunięte w kierunku północnym i nie pokrywa się z geodezyjną granicą działki. Przed ogrodzeniem ( na wycenianej działce ) znajdują się dwa kioski, objęte umową najmu i wyłączone z niniejszej wyceny.

Na działce, w jej południowej części, w półzwartej zabudowie, stoi budynek sali gimnastycznej. Północną część działki zajmuje boisko do piłki ręcznej, z nawierzchnią asfaltową. Wjazd na działkę z ul. Józefa Piłsudskiego. Działka w pełni zagospodarowana. Od strony ulicy, na przedłużeniu linii zabudowy brama wjazdowa na posesję z furtką wejściową. Droga wjazdowa asfaltowa wzdłuż wschodniej granicy działki, prowadząca bezpośrednio od ul. Józefa Piłsudskiego, aż do samego boiska piłki ręcznej.

Przed budynkiem sali gimnastycznej, od strony ulicy, urządzony trawnik bez nasadzeń innej zieleni. Boisko o nawierzchni asfaltowej, znajdujące się wewnątrz posesji otoczone trawnikami z nasadzeniami drzew liściastych.

Infrastruktura – sieć energetyczna (siły i światła), wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, telefoniczna.

**Powierzchnia działki 2143 m<sup>2</sup>**

**Nieruchomość gruntuowa zabudowana budynkiem sali gimnastycznej,  
Szkoła Podstawowa Nr 5, Jawor, ul. Józefa Piłsudskiego 15, KW NR LE1J/00021218/8**

**SPIS TREŚCI**

<b>1.0.</b>	<b>Przedmiot i zakres wyceny .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Przedmiot wyceny.....	4
1.2.	Zakres wyceny.....	4
<b>2.0.</b>	<b>Cel wyceny.....</b>	<b>4</b>
<b>3.0.</b>	<b>Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....</b>	<b>4</b>
3.1.	Podstawa formalna opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.2.	Podstawy materialno- prawne opracowania operatu szacunkowego.....	5
3.3.	Źródła danych merytorycznych.....	5
<b>4.0.</b>	<b>Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.....</b>	<b>6</b>
<b>5.0.</b>	<b>Opis i określenie stanu nieruchomości.....</b>	<b>6</b>
5.1.	Stan prawny przedmiotu wyceny.....	6
5.2.	Opis ogólny, stan otoczenia, stan zagospodarowania, stan techniczno – użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.....	7
<b>6.0.</b>	<b>Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....</b>	<b>30</b>
<b>7.0.</b>	<b>Przedstawienie sposobu wyceny.....</b>	<b>30</b>
<b>8.0.</b>	<b>Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....</b>	<b>33</b>
	• Informacje ogólne.....	33
	• Założenia szczegółowe do wyceny.....	34
<b>9.0.</b>	<b>Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....</b>	<b>35</b>
9.1.	Opis procedury szacowania.....	35
9.2.	Określenie cech rynkowych, stanów poszczególnych cech i ich wag.....	36
9.3.	Analiza transakcji pomocniczych.....	38
9.4.	Określenie zakresu kwotowego dla poszczególnych cech rynkowych.....	38
9.5.	Ocena przedmiotu wyceny i obiektów porównawczych w aspekcie	

## 1.0. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem sali gimnastycznej, położona w Jaworze przy **ul. Józefa Piłsudskiego 15, obręb Nr 7- Stare Miasto**, gmina Jawor, powiat jaworski, województwo dolnośląskie.

Grunt, na którym znajduje się budynek stanowi **działkę o numerze ewidencyjnym 294, o powierzchni 0,2143 ha.**

#### Parametry techniczne budynku:

- **Powierzchnia zabudowy** – 439,00 m<sup>2</sup>
- **Powierzchnia użytkowa** – 683,00 m<sup>2</sup>, w tym:
  - Piwnica – 66,00 m<sup>2</sup>
  - Parter – 352,00 m<sup>2</sup>
  - I piętro – 87,00 m<sup>2</sup>
  - Strych – 178,00 m<sup>2</sup>
- **Kubatura** – 4 400 m<sup>3</sup>

Właścicielem nieruchomości jest Gmina Jawor.

Nieruchomość zostanie oddana w trwały zarząd samorządowej jednostce organizacyjnej



### Stan techniczno – użytkowy, opis budynku

#### 1. Dane ogólne.

##### Parametry techniczne budynku:

- Powierzchnia zabudowy – 439,00 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa – 683,00 m<sup>2</sup>, w tym:
  - Piwnica – 66,00 m<sup>2</sup>
  - Parter – 352,00 m<sup>2</sup>
  - I piętro – 87,00 m<sup>2</sup>
  - Strych – 178,00 m<sup>2</sup>
- Kubatura – 4 400 m<sup>3</sup>

Ze względu na stan faktyczny pomieszczeń, ich wysokość, konstrukcję dachu ,dla celów wyceny przyjęto powierzchnię parteru i I piętra – 439,00 m<sup>2</sup>; pozostałe powierzchnie uwzględniono w cechach rynkowych

#### 2. Charakterystyka budynku.

Budynek w zabudowie półzwartej, szczytem zachodnim przylegający do ciągu kamienic przy ul. Józefa Piłsudskiego. Wzniesiony na przełomie XIX i XX wieku, jako sala sportowa, jednonawowa, częściowo podpiwniczona, z dachem dwuspadowym, pokrytym dachówką ceramiczną. Zaplecze socjalne sali gimnastycznej znajduje się w dwupoziomowej dobudówce od strony podwórza (boiska piłki ręcznej). W piwnicy zaplecza dawniej znajdowała się kotłownia ze składem opału. Dach płaski jednospadowy, pokryty papą.

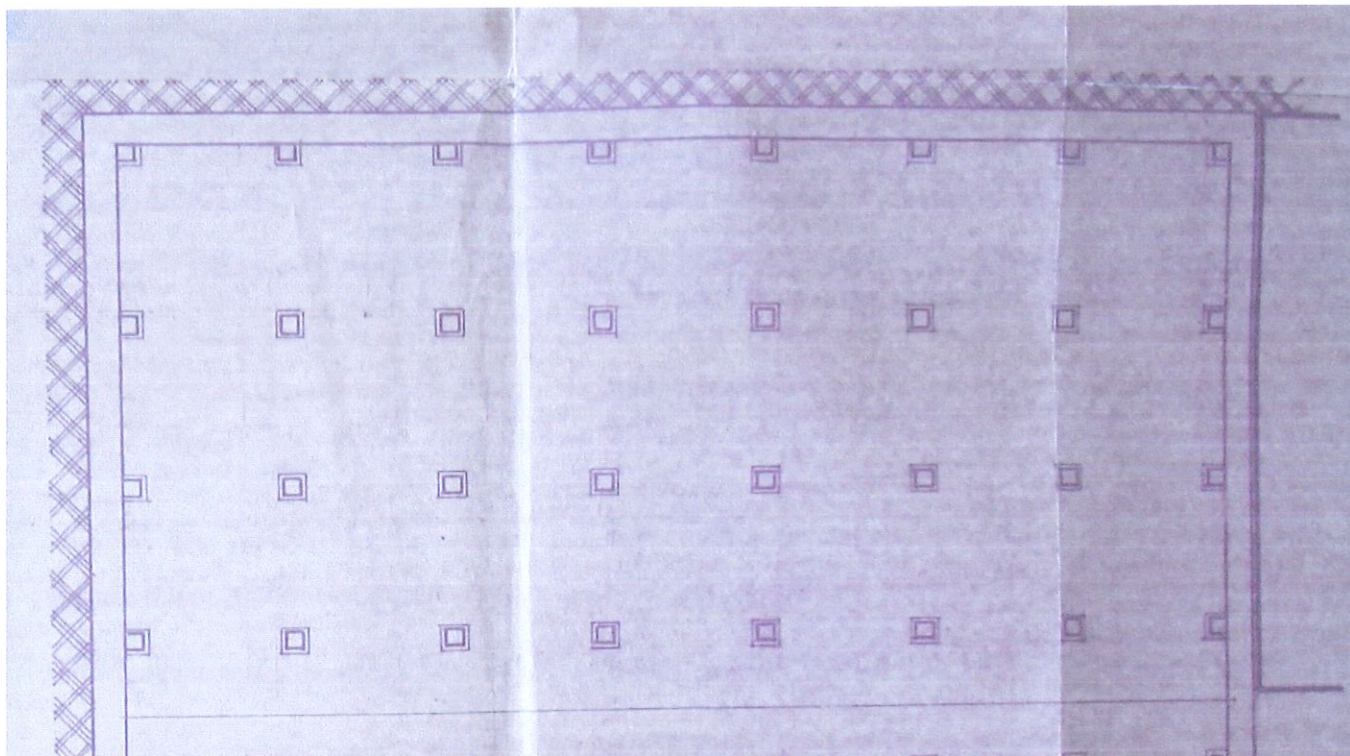
### 3. Opis elementów budynku

L.P.	RODZAJ ELEMENTU	OPIS ELEMENTU
1	Fundamenty i ściany piwnic	Murowane z kamienia
2	Ściany konstrukcyjne	Murowane z cegły
3	Ściany działowe	Cegła ceramiczna na zaprawie cementowo-wapiennej
4	Stropy	Nad piwnicami – sklepienie ceglane oraz ceglany na belkach stalowych, drewniany nad piwnicami nieużytkowymi pod salą gimnastyczną, oparty na słupach kamiennych. Nad salą gimnastyczną – drewniany, podwieszony do konstrukcji dachu o rozpiętości ok. 14,0 m.
5	Dach	Częściowo płaski – stropodach drewniany pokryty papą – nad zapleczem socjalnym. Częściowo skośny, dwuspadowy, o konstrukcji drewnianej wieszakowej, pokryty dachówką ceramiczną.
6	Rynny, rury spustowe oraz obróbki dekarские	Z blachy stalowej ocynkowanej
7	Elewacja zewnętrzna	Cegła klinkierowa oraz podmurówka z kamienia do wysokości parteru.
8	Schody i balustrady	Do piwnicy kamienne, na piętro żelbetowe z okładziną lastrico, na strych drewniane. Balustrady i poręcze drewniane.
9	Tynki wewnętrzne	Cementowo – wapienne
10	Okładziny ścian i sufitów	Tynki cementowo-wapienne malowane farbami, w sanitariatach płytki ceramiczne
11	Podłogi	Piwnica – posadzka betonowa Parter - w węzłach sanitarnych – płytki ceramiczne, w pozostałych pomieszczeniach podłogi z desek oraz parkiet

#### 4. Układ funkcjonalno-użytkowy pomieszczeń na kondygnacji

➤ PIWNICA – powierzchnia użytkowa  $P_u=66,0 \text{ m}^2$

Rzut pomieszczeń w piwnicy



Dokumentacja zdjęciowa piwnicy

Wejście i klatka schodowa do piwnicy



01 – piwnica





02 – piwnica



