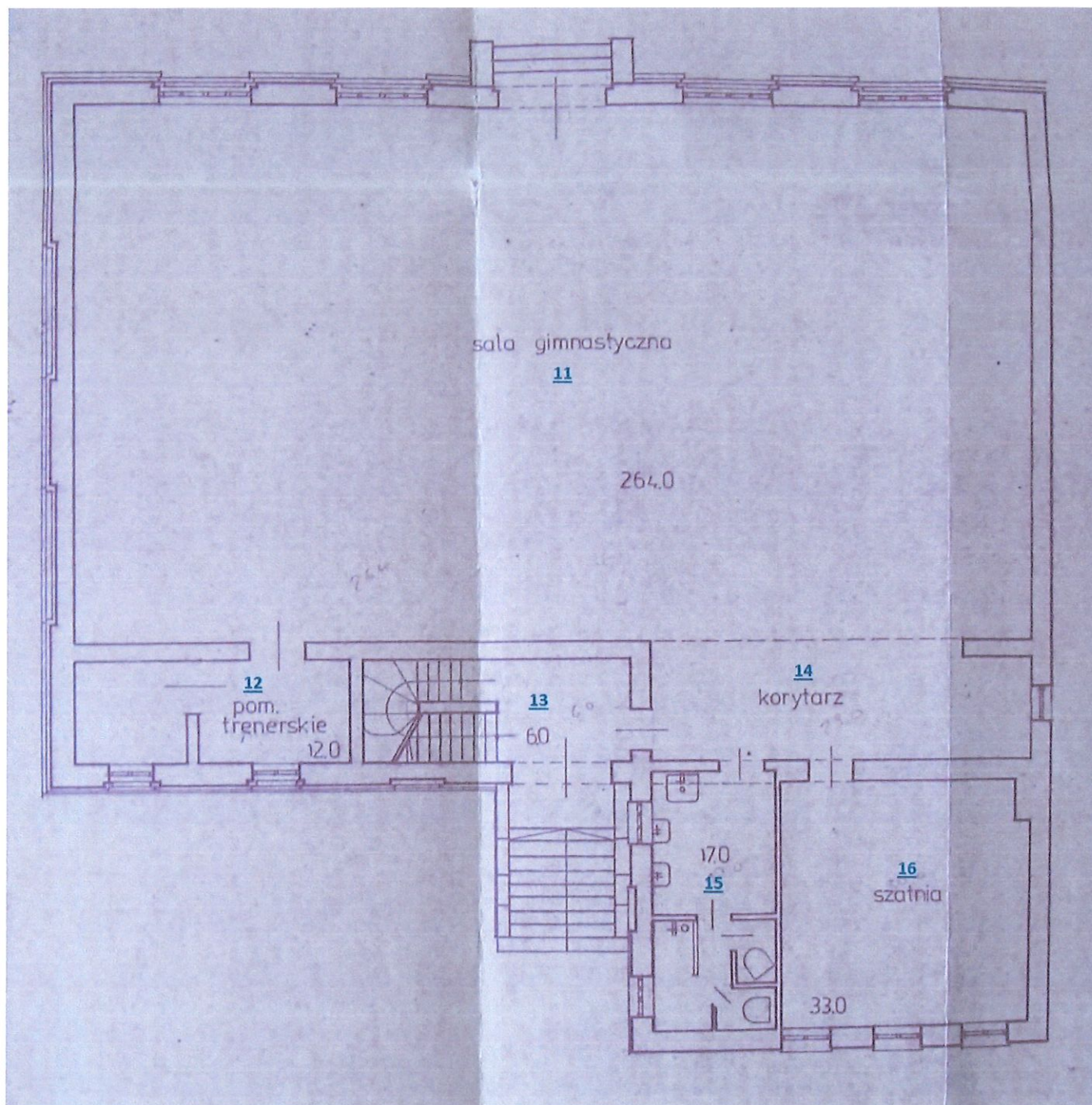


➤ PARTER – powierzchnia użytkowa  $P_u=352,00 \text{ m}^2$

Rzut pomieszczeń na parterze



Wykaz pomieszczeń na parterze:

11 – sala gimnastyczna	– 264,0 m <sup>2</sup>
12 – pokój trenerski	– 12,0 m <sup>2</sup>
13 – hol z klatką schodową	– 6,0 m <sup>2</sup>
14 – korytarz	– 23,0 m <sup>2</sup>
15 – węzeł sanitarny	– 17,0 m <sup>2</sup>
16 – szatnia	– 30,0 m <sup>2</sup>



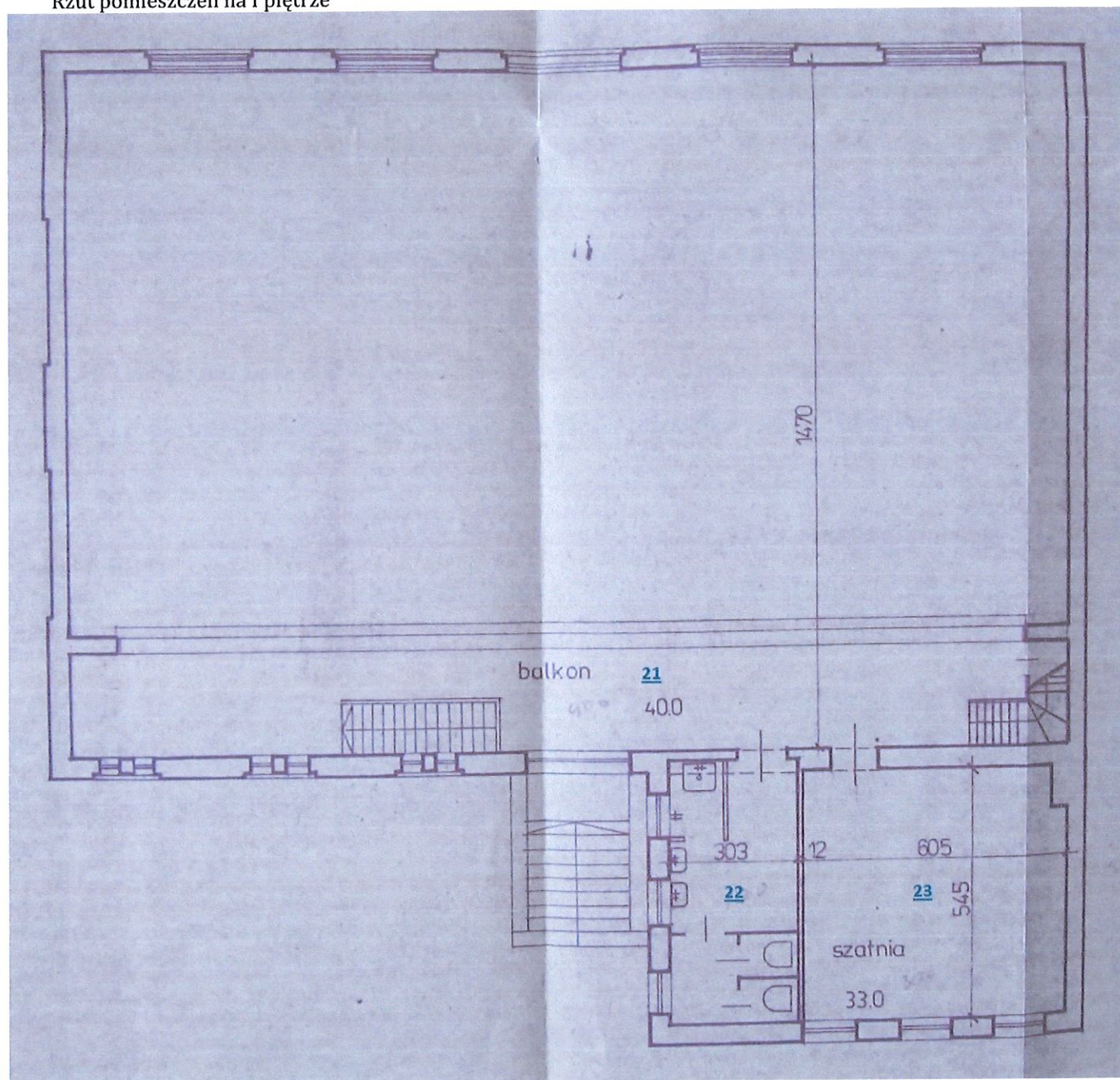
Dokumentacja zdjęciowa parteru

11 – sala gimnastyczna





- I PIĘTRO – powierzchnia użytkowa  $P_u=87,00 \text{ m}^2$   
Rzut pomieszczeń na I piętrze



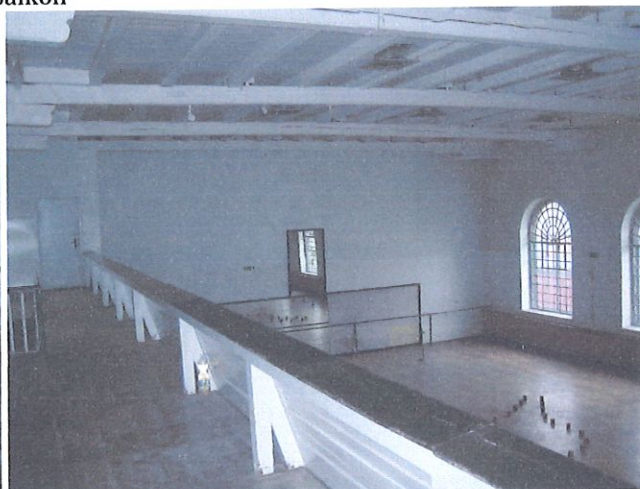
Wykaz pomieszczeń na I piętrze:

21 – balkon	- 40,0 m <sup>2</sup>
22 – węzeł sanitarny	- 17,0 m <sup>2</sup>
23 – szatnia	- 30,0 m <sup>2</sup>



Dokumentacja zdjęciowa I piętra

21 – balkon



22 – węzeł sanitarny







#### ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

Świadectwo charakterystyki energetycznej to dokument, który określa wielkość zapotrzebowania na energię niezbędną do zaspokojenia potrzeb związanych z użytkowaniem budynku, części budynku, stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową lub lokalu, czyli energię na potrzeby ogrzewania i wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz oświetlenia wbudowanego.



Charakterystyka energetyczna budynku to wartość energii zużywanej rzeczywiście lub szacowanej do spełnienia różnych potrzeb związanych ze znormalizowanym użytkowaniem budynku, która może obejmować m. in. ogrzewanie, ciepłą wodę, chłodzenie, wentylację i oświetlenie (tylko w przypadku lokali użytkowych). Wartość ta może być odzwierciedlona w jednym lub większej ilości wskaźników, które zostały obliczone z uwzględnieniem izolacji, charakterystyki technicznej i instalacyjnej, projektu

i usytuowania w relacji aspektów klimatycznych, wystawienia na słońce i wpływu konstrukcji sąsiadujących, wytwarzania energii własnej i innych czynników, włącznie z klimatem wewnętrznym mającym wpływ na zapotrzebowanie na energię.

Zapotrzebowanie na energię w świadectwie charakterystyki energetycznej jest wyrażone poprzez roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną i poprzez zapotrzebowanie na energię końcową. Wartości te są wyznaczone obliczeniowo na podstawie obowiązującej metodologii.

Zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną określa efektywność całkowitą budynku.

Uwzględnia ona obok energii końcowej, dodatkowe nakłady nieodnawialnej energii pierwotnej na dostarczenie do granicy budynku lub lokalu (w zależności od systemu ogrzewania) każdego wykorzystanego nośnika energii. Uzyskane małe wartości wskazują na nieznaczne zapotrzebowanie i tym samym wysoką efektywność i użytkowanie energii chroniące zasoby i środowisko.

Wskaźnik EP - to roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną na jednostkę powierzchni pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza w budynku, wyrażone w kWh/(m<sup>2</sup>·rok).

Zapotrzebowanie na energię końcową określa roczną ilość energii dla ogrzewania (ew. chłodzenia), wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz oświetlenia wbudowanego. Jest ona obliczana dla standardowych warunków klimatycznych oraz standardowych warunków użytkowania i jest miarą efektywności energetycznej budynku i jego techniki instalacyjnej.

Zapotrzebowanie na energię końcową jest to ilość energii bilansowana na granicy budynku lub lokalu, która powinna być dostarczona przy standardowych warunkach, z uwzględnieniem wszystkich strat, aby zapewnić utrzymanie obliczeniowej temperatury wewnętrznej, niezbędnej wentylacji i dostarczenie ciepłej wody użytkowej oraz funkcjonowania oświetlenia wbudowanego.

Małe wartości świadczą o niskim zapotrzebowaniu i tym samym wysokiej efektywności.

Wskaźnik EK - to roczne zapotrzebowanie energii końcowej na jednostkę powierzchni o regulowanej temperaturze powietrza w budynku, wyrażone w kWh/(m<sup>2</sup>·rok).

**Wyceniany budynek nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej.**

## 6.0. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Uchwała Rady Gminy, dotycząca planu miejscowego	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jawora, w obrębie ulic Poniatowskiego, Słowackiego, Kuzienniczej, Piastowskiej, Łukasińskiego i częściowo Rapackiego, zatwierdzony Uchwałą nr XX/128/03 Rady Miejskiej w Jaworze w dniu 26 listopada 2003 roku.
Numer dziennika urzędowego, w którym został opublikowany	Dzienniku Urzędowy Województwa Dolnośląskiego nr 21, poz. 386 z 4 lutego 2004 roku.
Symbol w planie miejscowym dla wycenianej nieruchomości	US
Treść planu miejscowego	<p>§3.20. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem US ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie terenu na usługi z zakresu sportu i rekreacji;</p> <p>2) wymaga się kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowanych, modernizowanych lub dobudowanych obiektów jako kontynuacji zabudowy pierzejowej, z zachowaniem i nawiązaniem do gabarytów historycznej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Piłsudskiego;</p> <p>3) w przypadku realizacji nowych obiektów lub przebudowy, modernizacji, rozbudowy obiektu istniejącego, wyznacza się obowiązującą nieciągłą linię zabudowy w linii zabudowy istniejącego historycznego budynku, zgodnie z rysunkiem planu.</p>

## 7.0. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

### ✓ RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną.

Zgodnie z art. 82 ust.3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne.

Opłaty z tytułu trwałego zarządu ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej w wysokości nie niższej niż jej wartość.

Kwestię wyceny na potrzeby ustalania ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd reguluje szczegółowo Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, a w szczególności § 34 tego Rozporządzenia.



Z jego treści wynika:

§ 34.1 Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w trwały zarząd określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności.

§ 34.2 Wartość tę określa się łącznie dla gruntu i dla części składowych tego gruntu.

Z uwagi na fakt, iż wyceniana nieruchomość ma być oddana w trwały zarząd, to podstawę niniejszej wyceny stanowić będzie jej wartość rynkowa.

Zgodnie z art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, ( tekst jednolity Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późniejszymi zmianami ) wartość rynkową 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

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa ” wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej.

Pojęcie wartości rynkowej nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

Podejściem, które należy zastosować do określenia wartości rynkowej jest, zgodnie z art.152 pkt.3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, podejście porównawcze lub dochodowe.

Wyżej przywołany standard dopuszcza dodatkowo wykorzystanie podejścia mieszanego.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Uwzględniając następujące czynniki:

1. cel wyceny
2. rodzaj nieruchomości, jej położenie
3. analizę danych formalno – prawnych: księgi wieczystej, przeznaczenia w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, ewidencji gruntów, kartoteki budynków
4. analizę transakcji sprzedanych nieruchomości podobnych w danym okresie na badanym rynku



5. cech rynkowych kształtujących wartość wycenianej nieruchomości
6. aktualnego stanu zagospodarowania nieruchomości oraz stanu technicznego i funkcjonalnego

do wyceny nieruchomości, będącej przedmiotem niniejszego opracowania zastosowano

**PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE.**

Najbardziej prawdopodobny sposób wykorzystania – usługi, został określony na podstawie obowiązującego prawa lokalnego - Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Sposób takiego wykorzystania powinien być również faktycznie możliwy.

W obecnym stanie prawnym i faktycznym nieruchomość wykorzystywana jest na cele zgodnie ze swoim przeznaczeniem.

Art. 153 ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

§ 4 ust. 1 Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

W procedurze niniejszej wyceny zastosowano następujące etapy:

1. Dokonano wyceny obiektu wraz z gruntem.
2. Wyceniono wartość samego gruntu.
3. Z wartości całej nieruchomości wyodrębniono wartość gruntu.
4. W wyniku końcowym wyodrębniono wartości poszczególnych części.

Dla określenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego opracowania

( na każdym etapie wyceny ), zastosowano **PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE, METODĘ PORÓWNYWANIA PARAMI**

§ 4 ust. 3 – 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 oraz cechy tych nieruchomości.

§ 26 ust. 3 Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych.



## 8.0. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

### Informacje ogólne

Działanie prawa popytu i podaży jest odzwierciedleniem złożonych interakcji zachodzących pomiędzy wymienionymi czterema czynnikami wpływającymi na wartość, tj.: użyteczność, rzadkość, potrzeba i siła nabywcza. Podaż nieruchomości jest ograniczona przez ich rzadkość i zależna od siły nabywczej potencjalnych nabywców. Podobnie popyt na nieruchomości wynika z użyteczności, na którą wpływa rzadkość i zapotrzebowanie oraz ograniczenia siły nabywczej. Duże znaczenie mają też walory użytkowe nieruchomości. Na rynku nieruchomości podaż oznacza liczbę nieruchomości dostępnych na danym rynku i w danym czasie do sprzedaży lub wynajęcia po różnych cenach, przy założeniu, że koszty pracy i produkcji pozostają niezmiennic.

Popyt oznacza liczbę potencjalnych kupujących lub najemców poszukujących po różnych cenach danego rodzaju nieruchomości na danym rynku i w danym czasie, przy założeniu, że inne czynniki, takie jak liczba ludności, poziom dochodu, przyszłe ceny i preferencje konsumentów pozostają niezmiennic. W wyniku analizy ustalono, że rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod usługi sportu jest rynkiem bardzo słabo rozwiniętym.

Oprócz tego, że należy do rynków bardzo specyficznych i poziom jego rozwoju jest wynikiem wielu uwarunkowań, jak choćby walorów krajobrazowych, mikroklimatu, czystości środowiska, otoczenia, obecność zbiorników wodnych, polityki regionalnej, która w pewnym stopniu znajduje swoje odzwierciedlenie w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, można stwierdzić, że segment tego rynku ani nie poraża ilością oferowanych nieruchomości, ani ilością potencjalnych zainteresowanych nabyciem tego typu nieruchomości. Badaniem rynku objęto nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod sport i rekreację. Na podstawie przeprowadzonej analizy aktów notarialnych stwierdzono, że na analizowanym terenie nie wystąpiły żadne transakcje nieruchomościami podobnymi (ostatnia transakcja obiektem sportowym odnotowano w 2004 roku na terenie Strzegomia).

W związku z brakiem transakcji nieruchomościami podobnymi, w celu określenia tendencji panujących w tym segmencie rynku, dla celów niniejszej analizy zaistniała konieczność rozszerzenia tego rynku na rynek krajowy. Na podstawie analizy stwierdzono, że ceny typowe - najczęściej występujące, nieruchomości o funkcji sportowo - rekreacyjnej na dość dużym obszarze (zebranych transakcji), kształtują się na dość stałym poziomie, a rozpiętości cenowe wynikają z cech rynkowych, takich jak lokalizacja, stan techniczny, możliwości rozwoju i otoczenie.

Na rynku nieruchomości gruntowych o funkcji podobnej do nieruchomości wycenianej, bardzo trudny d o określenia jest trend czasowy, tzn. wzrost cen rynkowych nieruchomości ze względu na upływ czasu. Wynika to z braku transakcji różniących się tylko czasem.

W związku z tym oraz w związku z małą rozpiętością cenową zebranych transakcji, w rozpatrywanej grupie nieruchomości nie dokonano aktualizacji cen ze względu na upływu czasu.