

57-220 Ziębice ul. Gazowa 4	MARIAN GÓRSKI WROCŁAWSKIE CENTRUM NIERUCHOMOŚCI „WrocCN”	
NIP 887 100 19 17, REGON 890114394		kom : 607-303-247 kom :660-268-381
		
OPERAT SZACUNKOWY		
nieruchomości: ZABUDOWANEJ -TWIERDZA SREBRNOGÓRSKA położonej w: W Srebrnej Górze dz. nr 479 i 480 ul. Kręta 4 własność: „ Twierdza Srebrna Góra „ Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością ul. Kręta 4 , 57-215- Srebrna Góra		
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej i niezabudowanej w celu zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy . Do realizacji inwestycji pn. REWALORYZACJA DLA POTRZEB RUCHU TURYSTYCZNEGO ORAZ FUNKCJI DYDAKTYCZNO -KULTURALNYCH , ZDEGRADOWANYCH I NIEDOSTĘPNYCH CZĘŚCI POMNIKA HISTORII – TWIERDZY SREBRNA GÓRA WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ .	
	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY mgr inż. Marian Górski uprawniony w zakresie SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI Przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Nr uprawnień 1424	
Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego:	ZIĘBICE, dnia 21.01.2.020	

SPIS TREŚCI

lp	wyszczególnienie	strona
1	PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE	3
1.1	Podstawy formalno prawne	3
1.2	Przedmiot wyceny	3
1.3	Cel wyceny	3
1.4	Zakres opracowania	3
1.5	Metoda opracowania	3
1.6	Podstawa prawna	3
1.7.	Źródła informacji	3-4
1.8.	Założenia ogólne	4
3.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.	Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości	4
5.	OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	4
5.1	Stan prawny	4
5.2	Lokalizacja i otoczenie	4
5.2.1	Rys Historyczny	5-8
5.3	Opis nieruchomości	8-39
6.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	39
7.0	PPROCEDURA SZACOWANIA	39-41
8.0	USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA	42-48
9.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI	49-69
11.	WARTOŚĆ GRUNTU	69-73
12	Zestawienie wartości	74-75
13.	WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSEKAMI I UZASADNIENIEM	75-76
14.	UWAGI KOŃCOWE , KLAUZULE	76
15	Załącznik nr 1 -analiza ryzyka	77-81

1. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE

1.1. Podstawy formalne wyceny

Podstawą formalną wyceny jest umowa pomiędzy Zleceniodawcą : Twierdza Srebrna Góra Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Krętej 4 57-215 Srebrna Góra , a Zleceniobiorcą:

Wrocławskie Centrum Nieruchomości Wroc.CN Marian Górski, 57-220 Ziębice ul. Gazowa 4.

1.2. Przedmiot wyceny

Określenie wartości rynkowej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy prawa własności nieruchomości niezabudowanej i zabudowanej wg. **KW SW1Z/00043118/4 składające się z** : działki 479 o P= 9,5639 ha ul. Kręta 4 - zabytek Fort DON JON , Działki nr 480 o P= 3,8672 ha ul. Fort Harcerz

1.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy prawa własności nieruchomości zabudowanej i niezabudowanej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej wg. **KW SW1Z/00043118/4**

składające się z : działki 479 o P= 9,5639 ha ul. Kręta 4 - zabytek Fort DON JON , Działki nr 480 o P= 3,8672 ha ul. Fort Harcerz

1.4. Zakres opracowania

Opracowanie obejmuje określenie wartości rynkowej - nieruchomości zabudowanej i niezabudowanej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej wg. **KW SW1Z/00043118/4 składające się z** : działki 479 o P= 9,5639 ha ul. Kręta 4 - zabytek Fort DON JON , Działki nr 480 o P= 3,8672 ha ul. Fort Harcerz

1.5. Metoda opracowania

Zgodnie ze standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych - standard III.7 - w przypadku, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę (standardy dopuszczają 3 lata), a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane stosuje się do określenia wartości rynkowej podejście dochodowe, ponadto ze względu na cel wyceny w niniejszej wycenie nie zastosowano podejścia porównawczego do całej nieruchomości ze względu na specyfikę nieruchomości gdyż tego typu nieruchomości nie występują na wycenianym rynku tj. w powiecie kraju i zagranicą jedynie zastosowano podejście porównawcze do wyceny gruntów

1.6. Podstawa prawna

- odpis z księgi wieczystej
- wypis z rejestru gruntów

1.7. Źródła informacji

- Księga wieczysta nr SW1Z/00043118/4
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 10.12.2019r. do 20.12.2019
- Przegląd transakcji we własnej bazie danych.
- Wypisy z rejestrów gruntów
- Wyrisy z map ewidencyjnych
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Srebrna Góra lustracji sąsiedztwa i okolicy przeprowadzone w obecności Przedstawiciela Zamawiającego.
- Wiadomości uzyskane od osób trzecich i firm zajmujących się obrotem

nieruchomościami

- Opracowania, analizy i baza własna.

1.8. Założenia ogólne

W opracowaniu przyjęto następujące założenia :

- definicja wartości przyjęta została według standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych standard V.3 - wycena nieruchomości zabytkowych
- Funkcja nieruchomości jest zgodna z wytycznymi planu zagospodarowania przestrzennego
- kontynuacja obecnej funkcji nieruchomości jest uzasadniona i możliwa szczególnie przez firmę specjalizującą się w prowadzeniu turystyki i usług turystycznych „Twierdza Srebrna Góra Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Krętej 4 57-215 Srebrna Góra „

3. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny	21 styczeń 2020r
Data na którą określono wartość	21 styczeń 2020r
Data na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	21 styczeń 2020r
Data dokonania oględzin nieruchomości gruntowej	02-20 styczeń 2020r

4. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Miejscowy Plan zagospodarowania Przestrzennego osady Srebrna Góra teren ten przeznacza na usługi z zielenią towarzyszącą , turystyczne hotelarskie ,gastronomiczno - handlowo- usługowe oraz rekreacyjne . Są to obszary szczególnej atrakcyjności turystycznej.

5.0. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Księga wieczysta nr SW1Z/00043118/4 - w załączeniu do niniejszej wyceny.

5.2. Lokalizacja i otoczenie

Srebrna Góra leży w południowej części województwa dolnośląskiego, na zachodnim krańcu powiatu ząbkowickiego. To niewielkie miasteczko zajmuje malowniczą rynnę górską, która opada z Przełęczy Srebrnej w kierunku wschodnim. Spadek dna doliny jest znaczny i wynosi 12%. Dolne zabudowania miejscowości położone są na wysokości ok. 360m. n.p.m., a górne dochodzą do 586 m. n.p.m.. Miasteczko położone jest w Sudetach Środkowych, przy Przełęczy Srebrnej oddzielającej Góry Sowie od Bardzkich. Nie przysparza większego problemu, gdyż miasto to jest położone przy międzynarodowej drodze z Wrocławia, przez Kłodzko do Pragi. Od północy dochodzi droga krajowa ze Świdnicy i Dzierżoniowa. Sama Srebrna Góra położona jest przy szosie która łączy Ząbkowice Śl. Z Nowa Rudą.



5.2.1 Rys Historyczny

Twierdzę srebrnogórską zbudowano w XVIII w. według projektu stworzonego przez pruskiego inżyniera Ludwika Wilhelma Reglera, zmodyfikowanego przez samego króla Fryderyka Wielkiego. Twierdza miała zabezpieczyć militarnie Śląsk zdobyty przez Prusy w 1740 roku. Pod budowę fortyfikacji wybrano dwa górujące nad Przełęczą Srebrną (586 m n.p.m.) wzniesienia: Forteczną (Warowną) Górę (686 m n.p.m.) oraz Ostróg (627 m n.p.m.). Twierdza składa się z sześciu fortów. Budowa całego zespołu przez 4 do 4,5 tys. robotników trwała 12 lat (1765–1777), a jej koszt wyniósł 1 668 000 tałów (w tym 70 000 przekazane jako „ofiara” Ślązaków). Finansowanie budowy zapewnił ściągany na Śląsku specjalny podatek, zwany przez miejscowych *dopustem srebrnogórskim*¹. Przewidywano garnizon liczący według różnych źródeł od 2,5 do 3,5 tys. żołnierzy.



Lata świetności twierdzy trwały do 1800 roku, kiedy to zmarł Fryderyk Wilhelm II, jeden z największych jej zwolenników. W tym samym roku fortyfikacje odwiedził ówczesny ambasador USA w Berlinie, John Quincy Adams (prezydent Stanów Zjednoczonych w latach 1825–1829).

Pierwszym, i jak dotąd jedynym sprawdzianem dla obronności fortyfikacji było oblężenie przez wojska napoleońskie podczas wojny Prus z Francją (1806–1807). 28 czerwca 1807 roku Bawarczycy i Wirtemberczycy próbowali szturmem zdobyć Srebrną Górę. Twierdza odpowiadała ogniem; w końcu nie została zajęta, gdyż 9 lipca 1807 podpisano pokój w Tylży.

W latach 1830–1848 twierdzę wykorzystywano jako więzienie dla działaczy ruchu „Młodych Niemców”. Internowano tu m.in. Wilhelma Wolffa(niem.) oraz Fritza Reutera(niem.). 1 stycznia 1860 roku wydano rozkaz likwidacji przestarzałej już twierdzy. Ostatni żołnierze

opuścili ją w 1867 roku; przez kilka następnych lat fortyfikacje służyły jako poligon doświadczalny do prób artylerii i materiałów wybuchowych.



W II połowie XIX wieku zaczęto dostrzegać korzyści płynące z turystyki i rekreacji. Władze pruskie nakazały zaprzestać niszczenia twierdzy i uczynić z niej atrakcję dla przyjezdnych. Na początku XX wieku dojazd do znajdującej się między fortami Przełęczy Srebrnej umożliwiła zębata Kolej Sowiogórska. Po I wojnie światowej główny fort odremontowano i urządzono w jego wnętrzu restaurację „Donjon”.

Dynamiczny rozwój srebrnogórskiej turystyki przerwała II wojna światowa. W fortach Ostróg (Spitzberg) i Wysoka Skała (Hohenstein) utworzono karny obóz jeniecki, Oflag VIII B (15 grudnia 1939 – 1 września 1941) dla polskich oficerów. Więziono tu łącznie ponad 300 osób, w tym m.in. dowódcę Obrony Wybrzeża z 1939 roku – kontradmirała Józefa Unruga oraz komandora Stefana Frankowskiego. Do historii przeszła śmiała ucieczka w nocy z 5 na 6 maja 1940 r. z Oflagu VIII B dziewięciu polskich oficerów (m.in. Tadeusza Jasickiego, Michała Niczki, Jędrzeja Giertycha). Trzech z nich zdołało przedostać się do Nysy. Stamtąd przez Czechy, Słowację, Węgry, Jugosławię i Turcję dotarli do Syrii, gdzie formowała się Brygada Strzelców Karpackich (walczyli w Libii pod Tobrukiem). Pozostałych sześciu (grupę Niczki i Giertycha) schwytano^[1].



Lata powojenne przyniosły postępującą dewastację twierdzy, złupionej wcześniej przez wojska radzieckie. Dopiero w 1965 roku PTTK i Komenda Dolnośląskiej Chorągwi ZHP podpisała porozumienie, na mocy którego uprzątnięto II Fort Rogowy i nadano mu nazwę „Harcerz”. Fort Ostróg uprzątnięto przy pomocy ówczesnego (1969) ministerstwa Górnictwa i przemianowano na Fort „Górnik”. W dniu 28 czerwca 1974 na terenie Fortu Donżon otwarto muzeum ciężkiej broni palnej.

Twierdza srebrnogórska została uznana za pomnik historii rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 14 kwietnia 2004.

Twierdza Srebrna Góra jest unikatowym obiektem w skali dziedzictwa kulturowego Europy i jedną z najważniejszych atrakcji Dolnego Śląska. W chwili powstania (1765-1777) należała do najnowocześniejszych tego typu fortyfikacji w Europie. Największy podziw budził i nadal budzi potężny Donjon, jeden z najciekawszych obiektów fortyfikacji poki nowożytnej. Jednak Twierdza Srebrna Góra to w rzeczywistości nie jeden obiekt a cały zespół wznoszących się nad miasteczkiem fortów. Twierdza składa się bowiem aż z sześciu fortów i kilku bastionów. Główny jej trzon tworzy zespół bastionów z Donjonem w środku. Obiekt ten posiadał 151 pomieszczeń fortecznych (kazamat) rozmieszczonych na trzech kondygnacjach. Ogromne magazyny, studnie, zbrojownia, kaplica, więzienie, szpital, piekarnia, browar, warsztaty rzemieślnicze i prochownia czynił fort całkowicie samodzielnym i samowystarczalnym. W jego wnętrzu mieściło się 3756 żołnierzy, olbrzymie zapasy amunicji, opału i żywności. W obrębie twierdzy wydrążono 9 studni, w tym najgłębsza (ok 80 m) na terenie fortu Ostróg. Rozległość tego systemu i jego lokalizacja pozwala zaliczyć twierdzę do największych górskich założeń obronnych Europy. W 2002 roku został powołany pierwszy w kraju Forteczny Park Kulturowy w Srebrnej Górze, organizacja, która stała się kluczowym podmiotem w działaniach na rzecz renowacji i zagospodarowania fortyfikacji. Duże znaczenie dla promocji twierdzy miało też powołanie w 2007 roku srebrnogórskiej grupy rekonstrukcyjnej - Infanterie - Regiment von Alvensleben (nr 33) odwołującej się swoimi strojami do garnizonu, który stacjonował na twierdzy w okresie wojny francusko - pruskiej. Od tego czasu turystów odwiedzających twierdzę oprowadzają przewodnicy - żołnierze.



5.3. Opis nieruchomości

FORT -DONJON dz. nr 479

Obiekt forteczny zabudowany jest na szczycie góry, otoczony jest tzw. fosą suchą. Wybudowany z cegły i kamienia, fragmentami kłuty w skale. Sam fort składa się z dziedzińca fortecznego wokół którego postawione są kazamaty wybudowane z cegły i kamienia, za fortem masywne mury obronne i fosa sucha zniszczona, w części zawalona, porośnięta samosiejkami. Aktualnie niektóre pomieszczenia i części fortu wyremontowano i są remontowane. Jak wiadomo jest to fort udostępniany zwiedzającym, a w okresie wakacyjnym oprowadza tu po nim obozująca tu młodzież. Na dziedzińcu znajdują się tablice informacyjne. Znajdują się także: kazamaty, olbrzymia sala jadalna wraz z kuchnią przystosowana do konsumpcji, magazyn opału, WC wraz z natryskami, kawiarenka oraz ustawione na wałach domki letniskowe.



Fort ten jest udostępniony zwiedzającym w okresie całorocznym. Wyceniający ze względu na specyfikę budowli i rzadkość występowania na rynku, wykonał wycenę według własnej analizy i całkowicie w podejściu indywidualnym biorąc pod uwagę wszelkie aspekty społeczne.

Działka gruntowa zbudowana, kształt nieregularny, jest dość starannie zagospodarowana, natomiast część działki zabudowanej o pow. wyposażona jest w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

- instalacja elektryczna,
- instalacja wodociągowa,
- wykonana instalacja kanalizacyjna w 2019 r
- studnia

Na działce nr 479 zabudowanej fortem **DONJON** wykonano prace zabezpieczające i remontowych oraz adaptacyjnych jn. Na ca 16mln. Zł

Nazwa projektu: Adaptacja części pomieszczeń DONJONU w Twierdzy Srebrna Góra do funkcji muzealno – ekspozycyjnych

Program:RPO WD na lata 2007 – 2013 Priorytet nr 6 Działanie nr 6.4

Realizacja: lata 2009 – 2011

Inwestor: Gmina Stosowice (właściciel spółki)

Koszt całkowity: 5.316.882,03 zł

Dofinansowanie UE:3.247.665,18 zł

Wkład własny:2.069.216,85 zł

Zakres prac wykonanych : Polegał na adaptacji części pomieszczeń Donjonu w Twierdzy Srebrna Góra na cele muzealno – ekspozycyjne z uwzględnieniem elementów dydaktycznych wynikających z zabytkowego charakteru budowli, oświetleniu ścieżki kulturowej i wyposażeniu jej w elementy małej architektury biegnącej z centrum Srebrnej Góry do Twierdzy oraz na przebudowie parkingu znajdującego się przy ścieżce.



Projektowane do adaptacji pomieszczenia wpisały się w planowany przebieg trasy turystyczno – dydaktycznej o kontrolowanym dostępie na części Bastionu Dolnego oraz fosy Donjonu z galerią przeciwskarpy. Planowane funkcje umieszczono: w pomieszczeniu zbrojowni, przylegających kazamatach oraz pomieszczeniach nad bramą wejściową. Zakres robót obejmował prace rozbiórkowe, adaptacyjne i wykończeniowe oraz wykonanie wewnętrznej instalacji wod – kan, c.o., elektrycznych i RTV. W pomieszczeniu historycznej latryny wprowadzono funkcję dydaktyczną z prezentacją historycznej funkcji obejmującej odtworzenie części wyposażenia pomieszczenia w zależności od ilości dostępnej dokumentacji historycznej. W zależności od prezentowanej ekspozycji sala zbrojowni będzie stanowić kolejny punkt trasy, gdzie po zapoznaniu się z układem przestrzennym Twierdzy na przykład na podstawie makiety oraz otrzymaniu podstawowych informacji historycznych o regionie i Twierdzy zawartych w planszach informacyjnych, zorganizowane przez przewodników grupy wprowadzone zostaną do sali projekcyjnej, z której grupy turystyczne mogą być wprowadzone z powrotem na dziedziniec. Wszystkie pomieszczenia ekspozycyjne i toalety znajdują się na parterze i dostęp do nich nie będzie stanowił problemów dla osób niepełnosprawnych.



Projekt zakładał również odtworzenie historycznego układu oświetlenia ulicznego – zamontowano stylowe latarnie, oświetlające ścieżkę kulturową z miasteczka na Twierdź. Wpłynęło to na wydłużenie sezonu turystycznego i możliwości czasowej zwiedzania, a turyści i mieszkańcy czują się bezpiecznie, wędrując z Twierdzy do centrum Srebrnej Góry. Wzdłuż trasy ustawiono ławki, kosze, donice z zielenią komponowaną oraz rzeźby z piaskowca przedstawiające żołnierza z epoki. Przebudowany został parking, który posiada nawierzchnię z kostki granitowej „układanej w bruk rzymski” wraz z krawężnikami granitowymi. Adaptowana powierzchnia – ogrzewana:

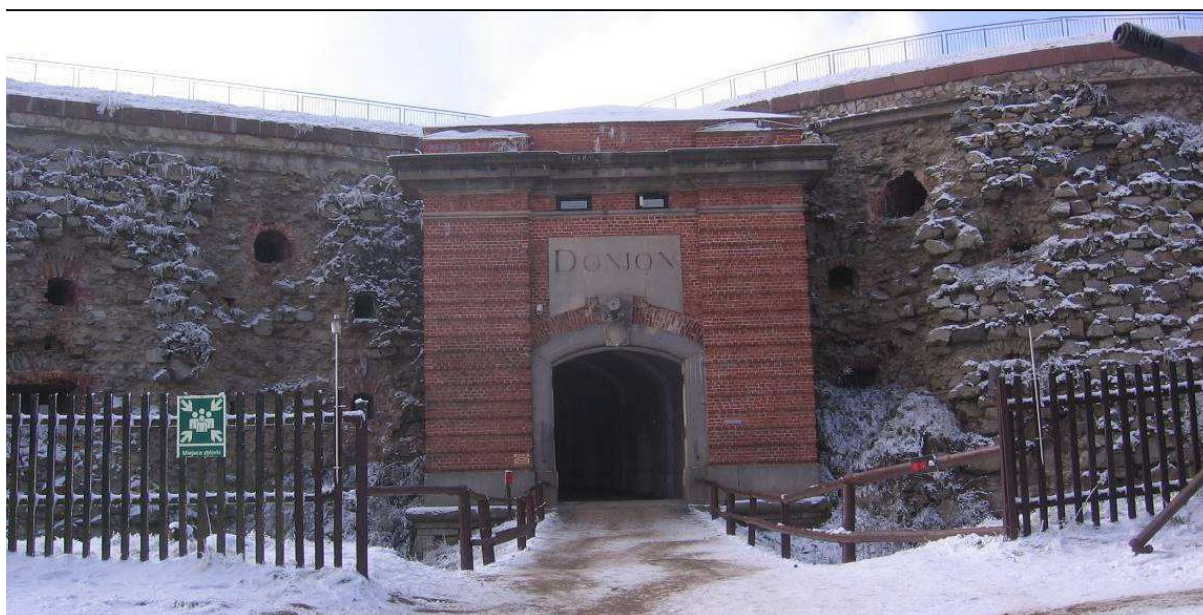


DONJON	
ZBROJOWNIA poz.0	
P002 sala główna wielofunkcyjna dla zajęć edukacyjnych, koncertów, sylwester, imprezy integracyjne	156
P003 -klatka schodowa	0
P004 klatka schod, ekspozycja latryna	10
P005 korytarz, strefa odpoczynku	14,3
P006 toalety	58
P007 korytarz, rozszerzenie sali multi	13,4
P008 sala multimedialna/konferencyjna	57,9
P009 kotłownia i korytarz	121,4
P010 pom. przewodników	20,3
P011 pom. przewodników	5,9
ŁĄCZNIE m2	457,2
ZBROJOWNIA poz. +1 (TRAP I BIURA)	153,7
SUMA m2	610,9

- Twierdza srebrnogórska została uznana za pomnik historii rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 14 kwietnia 2004.
- Architektura
- Donżon – największy w Europie – składa się z 4 połączonych kurtynami wież o średnicy 60 m i murach 12-metrowej grubości każdy. Jego korona jest dobrym punktem widokowym na Góry Bardzkie.
REALIZACJA II ETAPU wdg. opracowanego projektu i uzyskanego pozwolenia budowlanego z dnia 08.12.2017 nr 498/2017

Rewaloryzacja dla potrzeb ruchu turystycznego oraz funkcji kulturalnych, zdegradowanych i niedostępnych części Pomnika Historii - Twierdzy Srebrna Góra, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

Wizualizacja wyglądu twierdzy po dokonanych remontach



KRÓTKI OPIS PROJEKTU

Przedmiotem projektu jest rewaloryzacja dla potrzeb ruchu turystycznego oraz funkcji kulturalnych, zdegradowanych i niedostępnych części Pomnika Historii - Twierdzy Srebrna Góra, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Twierdza Srebrna Góra to zespół zabytkowych dzieł fortyfikacyjnych, największa twierdza górska w Europie, wzniesiona w latach 1765-1777, wpisana do Rejestru Zabytków pod nr A-861, decyzją z 13 kwietnia 1961 r., uzyskała status Pomnika Historii rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 14 kwietnia 2004 r.

Celem projektu jest **zachowanie i udostępnienie unikatowego zabytku architektury militarnej – Twierdzy Srebrna Góra**. Projekt przyczyni się do zachowania obiektu dziedzictwa kulturowego dla przyszłych pokoleń i tworzy przestrzeń dla nowych form działalności kulturalnej.

Wnioskodawcą i operatorem jest Twierdza Srebrna Góra Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Krętej 4, 57-215 Srebrna Góra.

Projekt adresowany jest do szerokiej grupy odbiorców: dzieci, młodzieży, dorosłych i starszych. W głównej mierze odbiorcami projektu będą mieszkańcy Dolnego Śląska, dla których dedykowany jest program kulturowy. Projekt adresowany jest też dla turystów spoza Dolnego Śląska, którzy dzięki atrakcyjnej ofercie kulturalnej będą postrzegać zabytek jako atrakcyjny pod kątem turystyki kulturowej.



Wizualizacja części wyglądu projektu po dokonanych remontach

UZASADNIENIE POTRZEBY REALIZACJI PROJEKTU

Głównym celem przedsięwzięcia jest zwiększenie dostępności do zasobów kulturowych regionu poprzez zachowanie i udostępnienie unikatowego zabytku architektury militarnej – Twierdzy Srebrna Góra. Fortyfikacja o statusie Pomnika Historii i jedna z najważniejszych atrakcji Dolnego Śląska, stanowi równocześnie przykład zabytku wymagającego pilnych działań rewaloryzacyjnych dla zachowania i odzyskania swych wyjątkowych wartości. Twierdza to nie tylko niepowtarzalne dzieło architektury ale również wyjątkowo ukształtowany krajobraz stąd do jego aktywnej ochrony już w 2002 r. powołano pierwszy w kraju Forteczny Park Kulturowy. Jednym z najcenniejszych elementów Fortecznego Parku Kulturowego i terenu uznanego w 2004 roku za Pomnik Historii jest Donjon – miejsce ostatniej obrony – budowla składająca się z czterech, wysokich na 30 metrów wież, w których pod bomboodporną warstwą nasypu ziemnego i sklepień, zlokalizowano ponad 200 pomieszczeń w tym koszary, zbrojownie, magazyny żywności, studnie i wszystko co niezbędne dla armii do przetrwania nawet 6-miesięcznego oblężenia. Stan techniczny Donjonu w szybkim tempie pogarsza się ze względu na znaczną destrukcję kamiennych i ceglanych elewacji jak i naruszenie konstrukcji sklepień przez korzenie niekontrolowanej do niedawna – zieleni inwazyjnej. Obecnie twierdzę odwiedza niemal 80-100 tysięcy turystów rocznie, a do zwiedzania udostępnione jest mniej niż 30 % powierzchni głównego zespołu obiektów w tym Donjonu. Stąd dla realizacji celu głównego planowana jest adaptacja i rewaloryzacja jego niedostępnych pomieszczeń do celów turystycznych i kulturalnych. Zadanie pozwoli zachować i udostępnić niemal 100 % nowej powierzchni zabytku tym samym przenieść i wykorzystać wartości kulturowe i turystyczne



Przykładowe wnętrze sali mieszkalnej w schronisku na Donjonie, zlokalizowanej w kurtynie północnej, na parterze, widok w stronę okien.

CELE REALIZACJI PROJEKTU

Celem bezpośrednim projektu jest **zachowanie i udostępnienie unikatowego zabytku architektury militarnej – Twierdzy Srebrna Góra**

W długoterminowej perspektywie projekt przyczynia się do poprawy warunków społeczno-ekonomicznych szerszej grupy społecznej realizując cele:



1) SPOŁECZNE:

- podniesienie regionalnego potencjału kulturowego i turystycznego
- zwiększenie efektywności wykorzystania dziedzictwa kulturowego
- podniesienie kompetencji kulturalnych społeczności regionu
- zwiększenie udziału mieszkańców regionu i turystów w wybranych obszarach kultury
- podniesienie jakości i oddziaływania oferty kulturalnej Twierdzy Srebrna Góra
- stworzenie miejsca spotkań i alternatywy spędzania czasu wolnego w kontakcie z kulturą

- zachowanie lokalności, tradycji i kultury dla przyszłych pokoleń

2) GOSPODARCZE:

- wzrost atrakcyjności Gminy Stoszowice pod kątem turystyki kulturowej
- wzrost zatrudnienia u Wnioskodawcy
- wzrost liczby odwiedzających zabytek



3) PRZESTRZENNE:

- zachowanie i adaptacja obiektu dziedzictwa kulturowego wpisanego do rejestru zabytków
- udostępnienie nowej, niedostępnej dotąd powierzchni zabytku
- dostosowanie infrastruktury dla osób niepełnosprawnych

GOTOWOŚĆ PROJEKTU DO REALIZACJI

Decyzja nr 387/2017 Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu z dnia 27.03.2017 r. – Pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku.

Decyzja nr 1564/2019 Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu z dnia 20.11.2019 r. – Pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku.

Decyzja nr 1565/2019 Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu z dnia 20.11.2019 r. – Pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku.

Decyzja nr 150/2017 Starosty Ząbkowickiego z dnia 12.05.2017 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla Gminy Stoszowice obejmujące REWALORYZACJĘ DLA POTRZEB RUCHU TURYSTYCZNEGO ORAZ FUNKCJI DYDAKTYCZNO-KULTURALNYCH, ZDEGRADOWANYCH I NIEDOSTĘPNYCH CZĘŚCI POMNIKA HISTORII – TWIERDZY SREBRNA GÓRA, WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ w Srebrnej Górze na działkach nr ewid. 479, 480, 397, 22, 396, 25, 31, 27, 26/4, 26/6, 26/7, 14. Decyzja ostateczna zgodnie z zaświadczeniem z dnia 21.11.2019 r.

Decyzja nr 16/2019 Starosty Ząbkowickiego z dnia 17.06.2019 r. przenosząca na rzecz Twierdzy Srebrna Góra Sp. z o.o. Decyzję Starosty Ząbkowickiego nr 150/2017 z dnia 12.05.2017 r. Decyzja ostateczna zgodnie z zaświadczeniem z dnia 21.11.2019 r.

Decyzja nr 498/2017 Starosty Ząbkowickiego z dnia 08.12.2017 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla Gminy Stoszowice obejmujące BUDOWĘ PRZYŁĄCZA, STACJI TRANSFORMATOROWEJ ORAZ ODBIORCZEJ LINII KABLOWEJ, Srebrna Góra, Gmina Stoszowice, działka ewid. nr 479, 397, 22, 14, 82, 480. Decyzja ostateczna zgodnie z zaświadczeniem z dnia 21.11.2019 r.

Decyzja nr 15/2019 Starosty Ząbkowickiego z dnia 17.06.2019 r. przenosząca na rzecz Twierdzy Srebrna Góra Sp. z o.o. Decyzję Starosty Ząbkowickiego nr 498/2017 z dnia 08.12.2017 r. Decyzja ostateczna zgodnie z zaświadczeniem z dnia 21.11.2019 r.

ZAKRES RZECZOWY

Zadanie 1. Rewaloryzacja zdegradowanych i niedostępnych części Twierdzy Srebrna Góra

Wykonano wniosek o dofinansowanie i Studium Wykonalności. W zadaniu ujęto wyłącznie jako koszt kwalifikowany koszt Studium.

Dokumentacja techniczna:

- opracowanie dokumentacji wykonawczej robót budowlano-konserwatorskich wraz ze szczegółowym projektem aranżacji wnętrz w celu zachowania

wysokiego standardu prac rewaloryzatorskich w zabytkowej substancji Pomnika Historii

- wykonanie dokumentacji budowlano-wykonawczej dla zakresu, który posiada PFU oraz opracowanie merytoryczne dla ekspozycji muzealnej wraz z częścią graficzną tablic, plansz i materiałów edukacyjnych

Roboty instalacyjne zewnątrz:

- budowa przyłącza wodociągowego na odcinku ok. 1300 m wraz ze stacją podnoszenia ciśnienia wody i toaletami
- wykonanie przyłącza energetycznego na odcinku ok. 1400 m wraz z umieszczeniem trafostacji w Bastionie Miejskim
- wykonanie instalacji elektrycznej wewnętrznej (czyli przejście z instalacją od trafostacji do adoptowanych sal)

Roboty instalacyjne wewnątrz:

- wykonanie instalacji elektrycznych (w tym instalacji: teletechnicznej, p.poż., monitoringu, alarmowej, telefonicznej i sieci komputerowej)
- wykonanie instalacji sanitarnych (w tym wodno-kanalizacyjnej, wentylacji i grzewczej za pomocą pomp ciepła) do restaurowanych i adoptowanych pomieszczeń.

Roboty budowlano-konserwatorskie:

- DONJON 1A: KURTYNA PÓŁNOCNA - adaptacja wnętrz dawnych izb mieszkalnych Twierdzy na miejsca noclegowe dla 44 osób, w tym szatnia, toalety ogólne, toalety w pokojach, recepcja, sala wypoczynkowa, pomieszczenia techniczne;
- DONJON 1A KIESZEŃ PÓŁNOCNA – zabezpieczenie zdegradowanych elewacji kieszeni szklano-stalową kubaturą – z konserwacją murów i zachowaniem stanu trwałej ruiny. Wykorzystanie uzyskanej przestrzeni na sale wielofunkcyjną do zajęć manualnych i edukacyjnych, imprez kulturalnych, wystaw i przestrzeni restauracji;
- DONJON 1A WIEŻA DOLNA – adaptacja wnętrz na sale wielofunkcyjne, kuchnie wraz z jadalnią, biuro, pomieszczenia techniczne oraz ekspozycje muzealną związaną z turystycznym zagospodarowaniem Donjonu na przełomie XIX i XX w;
- DONJON 1B - KURTYNA ZACHODNIA - adaptacja wnętrz w miejscu dawnych wartowni oraz izb mieszkalnych na miejsca noclegowe dla 14 osób;

Ogólnie prace remontowe obejmą również: remont murów kamiennych w strefie zewnętrznego gzymsu Donjonu wraz z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowych nadpomieszczeniami i na poziomie posadzek, restauracje historycznych kominów, kanałów wentylacji i odwodnienia. We wnętrzach: odgruzowanie, uzupełnienie ubytków ścian i sklepień, konserwacja napraw tynkarskich, odtworzenie drewnianych stropów i klatek schodowych, odtworzenie posadzek, wykonanie zewnętrznej i wewnętrznej stolarki otworowej i ślusarki.

Zagospodarowanie terenu obejmuje: odtworzeniem wałów obronnych i nasypów ziemnych na koronie Donjonu wraz z utwardzeniem i odwodnieniem nawierzchni, z wykonaniem barier wokół Donjonu.

Zaplanowano zakup sprzętu i wyposażenia.

1.2. Geneza projektu, analiza problemów, analiza potrzeb środowiska społeczno-gospodarczego projektu

Głównym celem przedsięwzięcia jest zwiększenie dostępności do zasobów kulturowych regionu poprzez zachowanie i udostępnienie unikatowego zabytku architektury militarnej – Twierdzy Srebrna Góra (wybudowanej w latach 1765-1777). Fortyfikacja o statusie Pomnika Historii i jedna z najważniejszych atrakcji Dolnego Śląska, stanowi równocześnie przykład zabytku wymagającego pilnych działań rewaloryzacyjnych dla zachowania i odzyskania swych wyjątkowych wartości. Twierdza to nie tylko niepowtarzalne dzieło architektury ale również wyjątkowo ukształtowany krajobraz stąd do jego aktywnej ochrony już w 2002 r. powołano pierwszy w kraju Park Kulturowy. Jednym z najcenniejszych elementów Parku Kulturowego i terenu uznanego w 2004 roku za Pomnik Historii jest Donjon – miejsce ostatniej obrony – budowla składająca się z czterech, wysokich na 30 metrów wież, w których pod bomboodporną warstwą nasypu ziemnego i sklepień, zlokalizowano ponad 200 pomieszczeń w tym koszary, zbrojownie, magazyny żywności, studnie i wszystko co niezbędne dla armii do przetrwania nawet 6-miesięcznego oblężenia. Stan techniczny Donjonu w szybkim tempie pogarsza się ze względu na znaczną destrukcję kamiennych i ceglanych elewacji jak i naruszenie konstrukcji sklepień przez korzenie niekontrolowanej do niedawna – zieleni inwazyjnej. Obecnie twierdzę odwiedza niemal 80-100 tysięcy turystów rocznie, a do zwiedzania udostępnione jest mniej niż 30 % powierzchni głównego zespołu obiektów w tym

Donjonu. Stąd dla realizacji celu głównego planowana jest adaptacja i rewaloryzacja jego niedostępnych pomieszczeń do celów turystycznych i kulturalnych. Zadanie pozwolizachować i udostępnić niemal 100 % nowej powierzchni zabytku tym samym przewrócić i wykorzystać wartości kulturowe i turystyczne.

Pomimo dynamicznego wzrostu liczby turystów odwiedzających obiekt Twierdza Srebrna Góra oraz wysokich nakładów poniesionych na jego rewitalizację i konserwację w ostatniej dekadzie, zabytek posiada wciąż niewykorzystany potencjał możliwy do zagospodarowania. Dotychczasowa oferta edukacyjno-kulturalna w Twierdzy Srebrna Góra ma charakter dostosowany do ograniczonych warunków kubaturowych (poddanych dotychczas remontowi) jak i sprzętowych (mimo adaptacji fragmentu pomieszczeń Donjonu – nie został on wystarczająco wyposażony). Prowadzone zajęcia dla grup – *gra terenowa* i *pakiet kadeta* - realizowana jest w terenie otwartym, nie utwardzonym, stąd zajęcia te jak i inne wydarzenie warsztatowo-kulturalne uzależnione są znacząco od warunków pogodowych, dlatego grupa tego rodzaju odbiorców jest nieliczna. Największa ilość odwiedzających Twierdzę to osoby indywidualne odwiedzające obiekt w weekendy i okresiwakacyjnym, dlatego istotne jest zagospodarowanie pozostałego czasu w roku i pozyskanie nowej grupy odbiorców. Górskie położenie Twierdzy na dużej wysokości, na uboczu głównych tras komunikacyjnych i w znacznej odległości od skromnej bazy noclegowej w miasteczku Srebrna Góra, znacznie ogranicza dostępność obiektu i możliwości rozszerzenia form edukacji kulturowej. Niezbędnym elementem wdrożenia wielowariantowego programu zwiedzania i zajęć, jest możliwość zapewnienie noclegów i wyżywienia na terenie fortyfikacji. Brak takiej możliwości będzie wpływał na dużo mniejsze zainteresowaniem ofertą szczególnie zorganizowanych grup, wycieczek, dla których Twierdza będzie jednym z licznych obiektów na trasie zwiedzania, do których „wpada się na chwilę”. Takie podejście nie pozwoli na efektywne realizowanie funkcji kulturowo - edukacyjnej obiektu.

Brakuje również przestrzeni na wszelkie imprezy kulturalne typu koncerty, spotkania, prezentacje autorskie, projekcje itp. Obecnie dostępna salka konferencyjna pozwala przyjąć grupę max. 40 osób, co wyklucza organizację ważniejszych i większychwydarzeń kulturalnych.Przeszkodą do rozwoju obiektu jest brak przyłącza wody i przestarzałe przyłącze energetyczne, co w sezonie letnim skutkuje częstymi brakami wody (woda pochodzi obecnie ze studni historycznej, która przez małą ilość

opadów nie odbudowuje się w wystarczającym stopniu, wodę dowozi beczkowóz), przerwami w dostawie prądu, wahaniami napięcia (nie działa napięcie 400 V tzw. „siła” – co jest również przeszkodą do prowadzenia dalszych prac remontowych). Historyczny zespół srebrnogórski dopiero buduje swoją pozycję na rynku kulturowo – edukacyjnym i musi konkurować z obiektami dużo łatwiej dostępnymi, którym towarzyszą inne atrakcje np. Kłodzko (twierdza, basen muzeum, kościoły, stare miasto).

Cały obiekt Twierdzy jest niezwykle atrakcyjnym i rozległym miejscem historycznym dodatkowo położonym w wyjątkowo atrakcyjnym otoczeniu krajobrazu Gór Bardzkich i Gór Sowich. Poznanie fortyfikacji i innych atrakcji Srebrnej Góry, zagłębienie się w ich walory oraz przeprowadzenie działań edukacyjnych w zaplanowanym zakresie, wymaga dłuższego pobytu. Możliwość nocowania w historycznym, zabytkowym obiekcie i spędzenie w nim całego dnia lub 2-3 dni zajęć podniesie wiedzę oraz świadomość dotyczącą dziedzictwa kulturowego Twierdzy Srebrna Góra, jak również całego regionu. Zapewnienie noclegów i wyżywienia dla dzieci i młodzieży, ich opiekunów, indywidualnych turystów i grup zorganizowanych pozwoli zatrzymać odbiorcę w obiekcie na dłużej, skorzystać z pełnego programu oferty kulturalnej, lepiej poznać obiekt oraz poznać jego unikatowy charakter i klimat.

Reasumując można zidentyfikować następujące problemy:

- konieczność zachowania zabytkowej substancji Pomnika Historii
- konieczność zapewnienia odpowiednich wymogów technicznych przyłączy, instalacji, mediów
- konieczność udostępnienia kolejnych powierzchni obiektu dla odbiorców
- potrzeba stworzenia odpowiednich warunków infrastrukturalnych i lokalowych do wprowadzenia nowych form działalności kulturalnej w obiekcie
- dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych
- konieczność zakupu wyposażenia dla prowadzenia działalności kulturalnej, w tym wyposażenia multimedialnego umożliwiającego stworzenie możliwości nowych form uczestnictwa w kulturze odpowiadającej na potrzeby wynikające z rozwoju technicznego oraz przemian społecznych we współczesnej gospodarce
- rozwój oferty usług kulturalnych w obiekcie zgodnie ze zgłaszanym popytem

Mając powyższe na uwadze, realizacja inwestycji ma silne uzasadnienie ze względów społecznych i ekonomicznych, przyczynia się do zlikwidowania najważniejszych problemów występujących w obiekcie Twierdzy Srebrna Góra. Projekt jest sposobem na podejmowanie działań prowadzących do zwiększenia dostępu do usług kulturalnych, podejmowania różnorodnych form integracji społecznej na bazie kultury, wyrównanie szans w dostępie do kultury osobom wykluczonym, organizację czasu wolnego różnym grupom osób w kontakcie z kulturą. Realizacja przedmiotowej inwestycji przyczyni się do poprawy poziomu i wzbogacenia oferty kulturalnej Twierdzy Srebrna Góra poprzez utworzenie bazy infrastrukturalnej, odpowiadającej powszechnie obowiązującym standardom.

OPIS REALIZACJI II ETAPU ZGODNIE Z OPRACOWANYM PROJEKTEM I UZYSKANYM POZWOLENIEM BUDOWLANYM

Zakres ogólny projektowanych prac

Zakres ogólny, dotyczący – istniejących budowli murowych :

Remont, przebudowa, rozbudowa, restauracja, konserwacja i zmiana sposobu użytkowania (adaptacja wnętrz na schronisko młodzieżowe, część 1.), fragmentu istniejącej zabytkowej budowli pn: **Donjon - północna wieża i północna kurtyna (Bud.nr 1a)** w tym budowa kubatury użytkowej w miejscu istniejącej tzw. kieszeni północnej na dziedzińcu Donjonu.

□ Remont, przebudowa, rozbudowa, restauracja, konserwacja i zmiana sposobu użytkowania (adaptacja wnętrz na schronisko młodzieżowe, część 2.), fragmentu istniejącej zabytkowej budowli pn: **Donjon - zachodnia kurtyna (Bud.nr 1b).**

Remont, restauracja, konserwacja i zmiana sposobu użytkowania (adaptacja wnętrz na sale dydaktyczno-ekspozycyjne), fragmentu istniejącej zabytkowej budowli pn:

Donjon -

południowa kurtyna (Bud.nr 1c).

- Remont, przebudowa, odbudowa, restauracja, konserwacja i zmiana sposobu użytkowania (adaptacja wnętrz na funkcje usługowe – mediateka i toalety ogólnodostępne), fragmentu istniejącej, zabytkowej budowli pn: **Bastion Kawalier (Bud.nr 2).**

- Remont, przebudowa, odbudowa, restauracja, konserwacja i zmiana sposobu użytkowania (adaptacja wnętrz na sale dydaktyczno-ekspozycyjne), fragmentu istniejącej, zabytkowej budowli pn:

Bastion Górny - Lazaret Górny (Bud.nr 3) .

- Remont, odbudowa fragmentu istniejącej, zabytkowej budowli pn: **Bastion Dolny - Lazaret Dolny (Bud.nr 4)** (w zakresie wyłącznie elewacji Lazaretu od strony fosy Donjonu).

- Remont fragmentów istniejącej budowli – obiektu liniowego, pn: **ulica Kręta (DR)** na odcinku od przełęczy do bramy wjazdowej na Bastion Dolny (w zakresie remontu istn. nawierzchni asfaltowej i remontu istn. pobocza). **Zakres ogólny, dotyczący –**

nowych obiektów i urządzeń budowlanych :

- Prace budowlane, roboty ziemne, lokalizacja i montaż urządzenia budowlanego **stacja transformatorowa (TR)** , na nasypie istniejącej, zabytkowej budowli pn: Bastion Miejski. (patrz PZT).

- Budowa **przyłączy instalacyjnych**, na działkach ewid. nr 24, 25, 26/6, 26/7, 28.. (**patrz PZT**).
- Budowa **przepompowni instalacji wodociągowej (PIW)** na działce ewidencyjnej nr 26/3 przy drodze wojewódzkiej. (**patrz PZT**).
- Budowa **nawierzchni utwardzonych dla ruchu pieszo-jezdnego**, usytuowanych w przywracanym ciągu komunikacyjnego połączeń pomiędzy dziełami fortyfikacyjnymi (**patrz PZT**).
- Budowa metalowych **balustrad terenowych** na wierzchu nasypów ziemnych, wzdłuż przedpiersia i drogi wałowej, oraz wzdłuż ciągu komunikacyjnego połączeń pomiędzy dziełami fortyfikacyjnymi (**patrz PZT**).
- Budowa **nawierzchni utwardzonych dla ruchu pieszego**, usytuowanych na wierzchu ziemnego wału artylerii na Donjon'ie - stworzenie tzw. ścieżki dydaktyczno-edukacyjnej, (**patrz PZT**).
- Ustawienie **ławek** i małych **śmietników** terenowych, (**patrz PZT**).

3.2.2. Zakres szczegółowy projektowanych prac dot. **Donjon (Bud.1a.)**

(Bud.1a.) – schronisko młodzieżowe część1. – budynek główny

Projektowane prace zewnętrzne:

1. odgruzowanie terenu dziedzińca w strefie kieszeni północnej,
2. rozbiórka-demontaż luźnych fragmentów tkanki murowej,
3. udrożnienie kanałów odwadniających nad sklepieniami,
4. częściowe zdjęcie nasypu ziemnego z nad sklepień dla celów wykonania tzw. izolacji pośredniej,
5. wykonanie ewent. naprawy ceglanych trzonów kominków wentylacyjnych, wykonanie izolacji kominków,
6. wykonanie warstw izolacyjnych, poziomej izolacji pośredniej (tzw. membrany), z odprowadzeniem wody opadowej do drenażu i dalej do istniejącej kanalizacji,
7. wykonanie opaski w posadzce dziedzińca wzdłuż szklanej fasady zabudowy kieszeni północnej,
8. montaż konstrukcji przeszklonego zadaszenia północnej kieszeni,
9. wzniesienie odtworzeniowe muru attyki ponad linią zadaszenia kieszeni północnej,
10. odtworzenie muru i nasypu tzw. kulochwytu nad wschodnią elewacją kieszeni północnej,
11. wykonanie w w/w miejscu stanowiska dla pomp ciepła obsługujących schronisko, zamaskowanego perforowaną blachą w formie skarpy nasypu kulochwytu,
12. wykonanie odwodnienia drenażu z nad poziomej izolacji pośredniej (tzw. membrany),
13. uformowanie nasypu ziemnego odarniowanego nad sklepieniami,
14. wykonanie instalacji odgromowej w formie siatki umieszczonej kilkanaście cm pod powierzchnią gruntu,
15. wykonanie nawierzchni dla ruchu pieszego na nasypie ziemnym,
16. wykonanie nowych warstw posadzkowych na dziedzińcu w kieszeni północnej,
17. wykonanie uzupełnień i wzmocnień konstrukcyjnych w miejscach znacznych ubytków tkanki murowej w elewacjach kieszeni północnej,
18. wykonanie prac konserwatorskich i restauratorskich trzech elewacji północnej kieszeni w formie trwałej ruiny,
19. konserwacja i restauracja zabytkowych drzwi zewnętrznych,
20. osadzenie nowych okien w strzelnicach od strony zewnętrznej,
21. montaż nowej ślusarki okiennej i witryn w ścianach kieszeni północnej,
22. montaż nowych drzwi zewnętrznych,
23. wykonanie odprowadzenia wody opadowej z zadaszenia kieszeni północnej do istniejącej kanalizacji,
24. montaż paneli fotowoltanicznych na pełnej części zadaszenia kieszeni północnej,
25. montaż balustrad wzdłuż krawędzi ścian kieszeni północnej i kurtyny północnej,
26. montaż stalowej ślusarki okiennej w otworach od strony suchej fosy,
27. montaż drewnianej stolarki okiennej w otworach w ceglanych ścianach elewacji

dzielnica Donjonu w części schroniskowej (**uwaga: wg zatwierdzonego oddzielnego projektu budowlanego autorstwa M. Małachowicza**),

Projektowane prace wewnętrzne:

28. odgruzowanie pomieszczeń w budynku, wraz z segregacją ewentualnych detali kamiennych i sztukatorskich (opis sposobu segregacji w pkt. 4. Uwagi końcowe),
29. rozebranie wtórnych zamurowań i przemurowań w pomieszczeniach,
30. demontaż wtórnych warstw posadzkowych,
31. demontaż fragmentów lica ścian technicznie zniszczonych i odspojonych,
32. usunięcie luźnych fragmentów cegieł i zaprawy, fluatowanie,
33. wykonanie nowych przemurowań konstrukcyjnych, odtworzeniowych i uzupełniających lica ścian,
34. remont lica ścian ceglanych, wykonanie uzupełnień i naprawa ubytków,
35. wykonanie prac konserwatorskich i restauratorskich dot. ścian i murów ceglanych, elementów kamiennych i metalowych oraz ich hydrofobizacja,
36. wykonanie dwóch wewnętrznych klatek schodowych z betonu barwionego (czyli głównej klatki KL-I. w holu recepcyjnym, schodów KL-II. za jadalniami i kuchnią), oraz jednych schodów ewakuacyjnych stalowych (KL-III. wykonanych na wzór tych znajdujących się w Zbrojowni),
37. wykonanie stropów na belkach drewnianych, w których belki z litego sezonowanego drewna o przekroju 26x26 cm jako element nośny są osadzone w istniejących, zachowanych historycznych gniazdach,
38. wykonanie nowych stropów żelbetonowych nad kuchnią, jadalnią i pom. technicznymi,
39. wykonanie nowych ścian działowych, murowanych z cegły, szklanych,
40. wykonanie wewnętrznej instalacji wody do celów p.poż., montaż i podłączenie skrzynek hydrantowych,
41. wykonanie wewnętrznych instalacji sanitarnych (wod.-kan., wody technologicznej, instalacji freonowej, wentylacyjnej, grzewczej),
42. wykonanie wewnętrznych instalacji elektrycznych (złącza, rozdzielnice, wyłączniki przeciwpożarowe prądu),
43. wykonanie nowych warstw posadzkowych,
44. montaż drzwi wewnętrznych,
45. wykonanie prac wykończeniowych,
46. montaż opraw oświetleniowych, awaryjnych, ewakuacyjnych (piktogramów), czujek dymu, itd.,

3.2.3. Zakres szczegółowy projektowanych prac dot. Donjon (Bud.1b.)

(Bud.1b.) – schronisko młodzieżowe część2. – pokoje dla nauczycieli

Projektowane prace zewnętrzne:

1. demontaż wtórnych zamurowań w otworach strzelnic,
2. udrożnienie kanałów odwadniających nad sklepieniami,
3. wykonanie uzupełnień i naprawa ubytków w otworach okiennych od strony zachodniej,
4. wykonanie prac konserwatorskich i restauratorskich fragmentu elewacji zachodniej związanego z Zachodnią Bramą Donjon'u – wg opracowania w osobnym Tomie II. niniejszego Projektu Budowlanego.
5. częściowe zdjęcie nasypu ziemnego z nad sklepień w celu wykonania tzw. izolacji pośredniej,
6. wykonanie ewent. naprawy ceglanych trzonów kominków wentylacyjnych, wykonanie izolacji kominków,
7. wykonanie warstw izolacyjnych, poziomej izolacji pośredniej (tzw. membrany), z odprowadzeniem wody opadowej do drenażu i dalej do istniejącej kanalizacji,
8. wykonanie warstw izolacyjnych,
9. uformowanie nasypu ziemnego odarniowanego nad sklepieniami,
10. wykonanie instalacji odgromowej w formie siatki umieszczonej kilkanaście cm pod powierzchnią gruntu,
11. wykonanie nawierzchni dla ruchu pieszego na nasypie ziemnym,
12. konserwacja i restauracja zabytkowych drzwi zewnętrznych i wrót bramowych,

13. osadzenie nowych okien w strzelnicach od strony zachodniej,
 14. montaż nowych drzwi zewnętrznych w ścianach bocznych zachodniej poterny bramowej,
 15. wykonanie odprowadzenia wody opadowej z zadaszenia kieszeni północnej do istniejącej kanalizacji,
 16. montaż balustrad wzdłuż krawędzi ścian kurtyny zachodniej,
 17. montaż stalowej ślusarki okiennej w otworach od strony suchej fosy,
 18. montaż drewnianej stolarki okiennej w otworach w ceglanych ścianach elewacji dziedzińca Donjonu w części schroniskowej (**uwaga: wg zatwierdzonego oddzielnego projektu budowlanego autorstwa M. Małachowicza**),
- Projektowane prace wewnętrzne:
19. odgruzowanie pomieszczeń w budynku, wraz z segregacją ewentualnych detali kamiennych i sztukatorskich (opis sposobu segregacji w pkt. 4. Uwagi końcowe),
 20. rozebranie wtórnych zamurowań i przemurowań w pomieszczeniach,
 21. likwidacja wtórnych warstw posadzkowych, współczesnych posadzek betonowych,
 22. demontaż fragmentów lica ścian technicznie zniszczonych i odspojonych,
 23. usunięcie luźnych fragmentów cegieł i zaprawy, fluatowanie,
 24. wykonanie nowych przemurowań konstrukcyjnych, odtworzeniowych i uzupełniających lica ścian,
 25. remont lica ścian ceglanych, wykonanie uzupełnień i naprawa ubytków,
 26. wykonanie prac konserwatorskich i restauratorskich dot. ścian i murów ceglanych, elementów kamiennych i metalowych oraz ich hydrofobizacja,
 27. wykonanie wewnętrznej klatki schodowej z betonu barwionego,
 28. wykonanie stropów na belkach drewnianych, w których belki z litego sezonowanego drewna o przekroju 26x26 cm jako element nośny są osadzone w istniejących, zachowanych historycznych gniazdach,
 29. wykonanie nowych stropów żelbetowych nad pom. technicznymi, komunikacją,
 30. wykonanie nowych ścian działowych, murowanych z cegły,
 31. wykonanie wewnętrznej instalacji wody do celów p.poż., montaż i podłączenie skrzynek hydrantowych,
 32. wykonanie wewnętrznych instalacji sanitarnych (wod.-kan., wody technologicznej, instalacji freonowej, wentylacyjnej, grzewczej),
 33. wykonanie wewnętrznych instalacji elektrycznych (złącza, rozdzielnice, wyłączniki przeciwpożarowe prądu),
 34. wykonanie nowych warstw posadzkowych,
 35. montaż drzwi wewnętrznych,
 36. wykonanie prac wykończeniowych,
 37. montaż opraw oświetleniowych, awaryjnych, ewakuacyjnych (piktogramów), czujek dymu, itd.,

3.2.4. Zakres szczegółowy projektowanych prac dot. Donjon (Bud.1c.)

(Bud.1c.) – sale dydaktyczno-ekspozycyjne

Projektowane prace zewnętrzne:

1. montaż balustrad wzdłuż krawędzi ścian kurtyny południowej,
2. montaż stalowej ślusarki okiennej w otworach od strony suchej fosy,
3. montaż drewnianej stolarki okiennej w otworach w ceglanych ścianach elewacji dziedzińca Donjonu w części sal ekspozycyjnych (**uwaga: wg zatwierdzonego oddzielnego projektu budowlanego autorstwa M. Małachowicza**),

Projektowane prace wewnętrzne:

4. odgruzowanie pomieszczeń, wraz z segregacją ewentualnych detali kamiennych i sztukatorskich, (opis sposobu segregacji w pkt. 4. Uwagi końcowe),
5. udrożnienie kanałów odwadniających nad sklepieniami,
6. rozebranie wtórnych zamurowań i przemurowań w pomieszczeniach,
7. likwidacja wtórnych warstw posadzkowych,
8. demontaż współczesnego, wtórnego stropu stalowego,
9. demontaż fragmentów lica ścian technicznie zniszczonych i odspojonych,

10. usunięcie luźnych fragmentów cegieł i zaprawy, fluatowanie,
11. wykonanie nowych przemurowań konstrukcyjnych, odtworzeniowych i uzupełniających lica ścian,
12. remont lica ścian ceglanych, wykonanie uzupełnień i naprawa ubytków,
13. wykonanie prac konserwatorskich i restauratorskich dot. ścian i murów ceglanych, elementów kamiennych i metalowych oraz ich hydrofobizacja,
14. wykonanie wewnętrznej instalacji wody do celów p.poż., montaż i podłączenie skrzynek hydrantowych,
15. wykonanie wewnętrznych instalacji sanitarnych (wod.-kan., wentylacyjnej),
16. wykonanie wewnętrznych instalacji elektrycznych (złącza, rozdzielnice, wyłączniki przeciwpożarowe prądu),
17. wykonanie nowych warstw posadzkowych,
18. montaż drzwi wewnętrznych,
19. wykonanie prac wykończeniowych,
20. montaż opraw oświetleniowych, awaryjnych, ewakuacyjnych (piktogramów), czujek dymu, itd.,

3.2.5. Zakres szczegółowy projektowanych prac dot. Bastion Kawalier (Bud.2.) (Bud.2.) - mediateka

Projektowane prace zewnętrzne:

1. odgruzowanie terenu dziedzińca wewnętrznego, terenu wzdłuż elewacji wschodniej, zachodniej, oraz wzdłuż elewacji od strony fosy, (opis sposobu segregacji w pkt. 4. Uwagi końcowe),
2. demontaż luźnych fragmentów tkanki murowej,
3. częściowe zdjęcie nasypu ziemnego z nad sklepień w celu wykonania tzw. izolacji pośredniej,
4. udrożnienie kanałów odwadniających nad sklepieniami,
5. wykonanie ewent. naprawy ceglanych trzonów kominków wentylacyjnych, wykonanie izolacji kominków,
6. wykonanie warstw izolacyjnych, poziomej izolacji pośredniej (tzw. membrany), z odprowadzeniem wody opadowej do drenażu i dalej do istniejącej kanalizacji,
7. demontaż częściowy ceglanych fragmentów elewacji wykonanych współcześnie jako elementy zabezpieczenia wg osobnej dokumentacji autorstwa M. Małachowicza,
8. wykonanie odwodnienia drenażu z nad poziomej izolacji pośredniej (tzw. membrany),
9. uformowanie nasypu ziemnego odarniowanego nad sklepieniami,
10. wykonanie instalacji odgromowej w formie siatki umieszczonej kilkanaście cm pod powierzchnią gruntu,
11. wykonanie uzupełnień i wzmocnień konstrukcyjnych w miejscach znacznych ubytków tkanki murowej w elewacjach
12. wykonanie prac restauratorskich i odtworzeniowych zniszczonego, kamiennego lica elewacji wschodniej, zachodniej oraz dwóch elewacji dziedzińca – obejmującego zakres podobny do tego na Bastionie Dolnym, czyli: odtworzenie lica kamiennego elewacji wraz z odtworzeniem kamiennych obramień otworów okiennych, otworów kanałów odwodnieniowych i otworów wrót bramowych oraz montaż gzymsu wieńczącego (dopuszcza się wariantowanie alternatywne zastępując elementy kamienne elementami z betonu barwionego, scalonego kolorystycznie ale zróżnicowanego tzw. ostrym cięciem krawędzi),
13. montaż nowej ślusarki okiennej i witryn,
14. montaż nowych drzwi zewnętrznych oraz drewnianych wrót bramowych,
15. montaż drewnianych drzwiczek zamykających wyloty kanałów odwadniających,
16. montaż balustrad wzdłuż krawędzi dziedzińca od strony fosy,
17. wykonanie nowych / odtworzenie lub przywrócenie ceglanych nawierzchni w obu poternach bramowych, z ukształtowaniem i przywróceniem historycznego przebiegu rynsztoka,
18. wykonanie nawierzchni dziedzińca w formie geokraty wypełnionej żwirem (szczegóły w osobnym punkcie: Projekt Budowlany Tom I. – PZT).

37

19. montaż kratki odwadniającej przed schodami z dziedzińca do piwnic,

Projektowane prace wewnętrzne:

20. odgruzowanie pomieszczeń w budynku, wraz z segregacją ewentualnych detali kamiennych i sztukatorskich, (opis sposobu segregacji w pkt. 4. Uwagi końcowe),

21. demontaż wtórnych zamurowań i przemurowań w pomieszczeniach,

22. likwidacja wtórnych warstw posadzkowych, współczesnych posadzek betonowych,

23. demontaż fragmentów lica ścian technicznie zniszczonych i odspojonych,

24. usunięcie luźnych fragmentów cegieł i zaprawy, fluatowanie,

25. wykonanie nowych przemurowań konstrukcyjnych, odtworzeniowych i uzupełniających lica ścian,

26. remont lica ścian ceglanych, wykonanie uzupełnień i naprawa ubytków,

27. wykonanie prac konserwatorskich i restauratorskich dot. ścian i murów ceglanych, elementów kamiennych i metalowych oraz ich hydrofobizacja,

28. wykonanie nowych ścian działowych, murowanych z cegły, szklanych,

29. wykonanie i montaż nowego stropu / podłogi w pomieszczeniu prezentacji (po północnej stronie poterny wschodniej),

30. wykonanie wewnętrznej instalacji wody do celów p.poż., montaż i podłączenie skrzynek hydrantowych,

31. wykonanie wewnętrznych instalacji sanitarnych (wod.-kan., wody technologicznej, instalacji freonowej, wentylacyjnej, grzewczej),

32. wykonanie wewnętrznych instalacji elektrycznych (złącza, rozdzielnice, wyłączniki przeciwpożarowe prądu),

33. wykonanie nowych warstw posadzkowych,

34. montaż drzwi wewnętrznych,

35. montaż nowych szklanych ścian działowych,

36. wykonanie prac wykończeniowych,

37. montaż opraw oświetleniowych, awaryjnych, ewakuacyjnych (piktogramów), czujek dymu, itd.,

3.2.6. Zakres szczegółowy projektowanych prac dot. Lazaret Górny (Bud.3.)

(Bud.3.) - sale dydaktyczno-ekspozycyjne

Projektowane prace zewnętrzne:

1. odgruzowanie terenu wzdłuż elewacji od strony fosy Donjon'u, z przeprowadzeniem segregacji materiału kamiennego (opis sposobu segregacji w pkt. 4. Uwagi końcowe),

2. demontaż luźnych fragmentów tkanki murowej,

3. wykonanie ewent. naprawy ceglanych trzonów kominków wentylacyjnych, wykonanie izolacji kominków,

4. demontaż ewent. wtórnych zamurowań w otworach strzelnic,

5. udrożnienie kanałów odwadniających nad sklepieniami,

6. wykonanie instalacji odgromowej w formie siatki umieszczonej kilkanaście cm pod powierzchnią gruntu,

7. wykonanie uzupełnień i wzmocnień konstrukcyjnych w miejscach znacznych ubytków tkanki murowej w elewacjach

8. wykonanie prac remontowych, restauratorskich i odtworzeniowych zniszczonego, kamiennego lica elewacji od strony suchej fosy Donjon'u – obejmujących zakres podobny do tego na Bastionie Dolnym, czyli: odtworzenie lica kamiennego elewacji wraz z odtworzeniem kamiennych obramień otworów okiennych, otworów kanałów odwodnieniowych i otworów drzwiowych oraz montaż gzymsu wieńczącego (dopuszcza się wariantowanie alternatywne zastępując elementy kamienne elementami z betonu barwionego, scalonego kolorystycznie ale zróżnicowanego tzw. ostrym cięciem krawędzi),

9. montaż nowej ślusarki okiennej w otworach okiennych elewacji od strony fosy Donjon'u,

10. montaż nowych drzwi zewnętrznych, jako ewakuacji do wnętrza fosy,

11. montaż balustrad wzdłuż krawędzi dziedzińca od strony fosy,

Projektowane prace wewnętrzne:

12. odgruzowanie pomieszczeń, wraz z segregacją ewentualnych detali kamiennych i sztukatorskich, (opis sposobu segregacji w pkt. 4. Uwagi końcowe),
13. demontaż fragmentów lica ścian technicznie zniszczonych i odspojonych,
14. usunięcie luźnych fragmentów cegieł i zaprawy, fluatowanie,
15. wykonanie nowych przemurowań konstrukcyjnych, odtworzeniowych i uzupełniających lica ścian,
16. remont lica ścian ceglanych, wykonanie uzupełnień i naprawa ubytków,
17. wykonanie prac konserwatorskich i restauratorskich dot. ścian i murów ceglanych, elementów kamiennych i metalowych oraz ich hydrofobizacja,
18. wykonanie nowych ścian działowych, murowanych z cegły,
19. wykonanie remontu zachowawczego istniejących, zachowanych historycznych ceglanych schodów wewnętrznych, uzupełnienie ubytków w stopnicach z tego samego materiału,
20. wykonanie wewnętrznej instalacji wody do celów p.poż., montaż i podłączenie skrzynek hydrantowych,
21. wykonanie wewnętrznych instalacji sanitarnych (wody technologicznej, instalacji freonowej, wentylacyjnej, grzewczej),
22. wykonanie wewnętrznych instalacji elektrycznych (złącza, rozdzielnice, wyłącznik przeciwpożarowy prądu),
23. wykonanie nowych warstw posadzkowych,
24. montaż drzwi wewnętrznych,
25. wykonanie prac wykończeniowych,
26. montaż opraw oświetleniowych, awaryjnych, ewakuacyjnych (piktogramów), czujek dymu, itd.,

Zakres remontu dotyczy całości elewacji – alternatywnie dopuszcza się remont odcinka

na szerokości odtwarzanej Kładki komunikacyjnej K-4. Bastion Górny/Donjon
Pozostałe fragmenty elewacji należy zabezpieczyć siatką przed upadkiem odspojonych elementów do suchej fosy

3.2.7. Zakres szczegółowy projektowanych prac dot. Lazaret Dolny (Bud.4.)

(Bud.4b.) Remont elewacji Lazaretu Dolnego (remont lica elewacji bez adaptacji wewnątrz)

Projektowane prace:

1. odgruzowanie terenu wzdłuż elewacji od strony fosy Donjon'u, z przeprowadzeniem segregacji materiału kamiennego (opis sposobu segregacji w pkt. 4. Uwagi końcowe),
2. likwidacja obecnej grobli ziemnej,
3. usunięcie luźno związanych elementów zniszczonego lica muru,
4. demontaż / rozebranie ewent. wtórnych zamurowań w otworach strzelnic,
5. wykonanie uzupełnień i naprawa ubytków w nakrywach wierzchu muru,
6. wykonanie prac remontowych, restauratorskich i odtworzeniowych zniszczonego, kamiennego lica elewacji od strony suchej fosy Donjon'u – obejmujących zakres podobny do tego na Bastionie Dolnym, czyli: odtworzenie lica kamiennego elewacji wraz z odtworzeniem kamiennych obramień otworów okiennych, otworów kanałów odwodnieniowych i otworów drzwiowych oraz montaż gzymsu wieńczącego (dopuszcza się wariantowanie alternatywne zastępując elementy kamienne elementami z betonu barwionego, scalonego kolorystycznie ale zróżnicowanego tzw. ostrym cięciem krawędzi),
7. montaż nowej ślusarki okiennej w otworach okiennych elewacji od strony fosy Donjon'u,

Zakres remontu dotyczy całości elewacji – alternatywnie dopuszcza się remont odcinka

na szerokości odtwarzanej Kładki komunikacyjnej K-5. Bastion Dolny/Donjon
Pozostałe fragmenty elewacji należy zabezpieczyć siatką przed upadkiem odspojonych elementów do suchej fosy

Zwiążły opis techniczny do projektu budowlanego

Przeznaczenie i program użytkowy

Istniejące, zabytkowe budowle obecnie nieużytkowane, zgodnie z opracowanym projektem zostaną zaadaptowane do współczesnych funkcji dydaktycznych, edukacyjnych i turystyki kulturowej, związanych ściśle z projektowaną rewaloryzacją obecnie niedostępnych i zdegradowanych części Twierdzy Srebrna Góra.

- **Donjon - północna wieża i północna kurtyna (Bud.nr 1a)**, - adaptacja wnętrza na schronisko młodzieżowe (część 1.), w tym: pomieszczenia zamieszkania zbiorowego w salach wieloosobowych razem 44 miejsca noclegowe, sala jadalni na ponad 50 osób, i sala wielofunkcyjna na ponad 50 osób, wewnątrz kubatury użytkowej w miejscu istniejącej tzw. kieszeni północnej na dziedzińcu Donjonu. **ZL V. + ZL I.**

- **Donjon - zachodnia kurtyna (Bud.nr 1b)**. - adaptacja wnętrza na schronisko młodzieżowe (część 2.), w tym: pomieszczenia zamieszkania zbiorowego w salach wieloosobowych razem 12 miejsca noclegowe, **ZL V.**

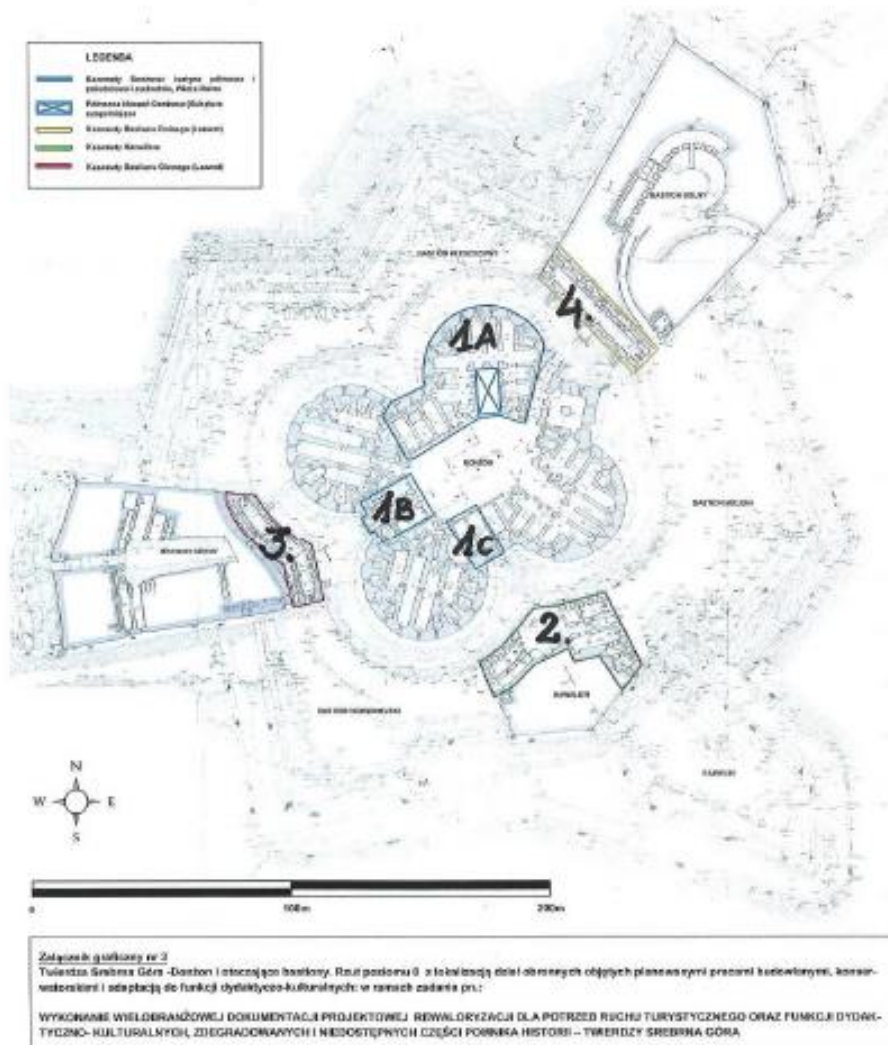
- **Donjon - południowa kurtyna (Bud.nr 1c)**. - adaptacja wnętrza na sale dydaktycznoekspozycyjne, razem poniżej 40 osób, **ZL III.**

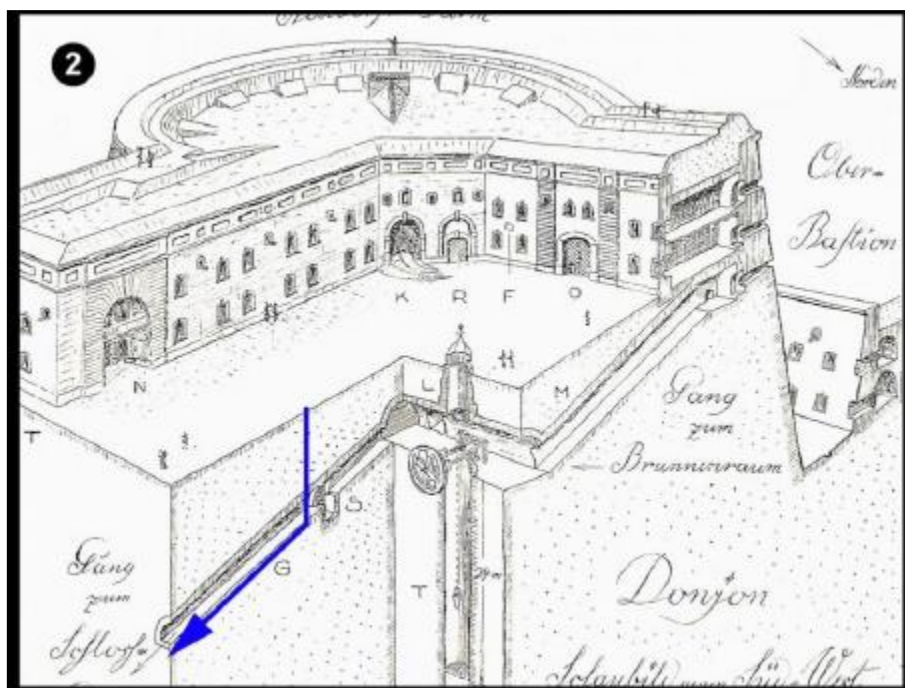
- **Bastion Kawalier (Bud.nr 2)**. - adaptacja wnętrza na funkcje edukacyjno-kulturalne (mediateka) i toalety ogólnodostępne, poniżej 40 osób na obu kondygnacjach, **ZL III.**

- **Bastion Górny - Lazaret Górny (Bud.nr 3)** . - adaptacja wnętrza na salę dydaktycznoekspozycyjną, razem poniżej 20 osób, **ZL III.**

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY
Część 1. – Architektura

1.11. Lokalizacja przedmiotowych obiektów budowlanych





Charakterystyczne parametry techniczne istniejących obiektów adaptowanych
Charakterystyczne parametry stanu istniejącego zostały opisane wcześniej, w
części opisującej stan istniejący.

Poniżej zestawienie powierzchni pomieszczeń po wykonaniu przebudowy i adaptacji.

DONJON 1.A - PIWNICE

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ

(numeracja pomieszczeń zgodna z rysunkiem rzutu przyziemia 101-D1A-A-R01)

DONJON 1.A - PIWNICE			
nr	nazwa	posadzka	powierzchnia [m2]
D-0.049.1	KLATKA SCHODOWA	GRES	4,80
	RAZEM POMIESZCZENIA		4,80

DONJON 1.A - PARTER

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ

(numeracja pomieszczeń zgodna z rysunkiem rzutu przyziemia 101-D1A-A-R01)

DONJON 1.A - PARTER			
nr	nazwa	posadzka	powierzchnia [m2]
D-0.77	KOMUNIKACJA	GRES	7,31
D-0.78.1	SALA SYPIALNA	DESKI	54,60
D-0.78.2	ŁAZIENKA	GRES	5,40
D-0.79.1	KOMUNIKACJA	GRES	8,65
D-0.79.2	MAGAZYN	GRES	1,88
D-0.79.3	MAGAZYN	GRES	1,55
D-0.80	ŁAZIENKA	GRES	4,56
D-0.81	SALA SYPIALNA	DESKI	43,65
D-0.82.1	SALA SYPIALNA	DESKI	54,59
D-0.82.2	ŁAZIENKA	GRES	5,40
D-0.82.a	KOMUNIKACJA	GRES	7,00
D-0.83.1	SALA SYPIALNA	DESKI	21,16
D-0.83.2	ŁAZIENKA	GRES	6,41
D-0.84.1	HOL	GRES	14,96
D-0.84.2	PRZEDSIONEK	GRES	1,41
D-0.85	HOL RECEPCYJNY	GRES	66,80
D-0.86	HOL SZATNIOWY	GRES	48,04
D-0.87.1	POM. SOCJALNE	GRES	8,52
D-0.87.2	ŁAZIENKA	GRES	4,68
D-0.88.1	HOL ŁAZIENKOWY	GRES	34,29
D-0.88.2	WC DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH	GRES	7,10
D-0.88.3	WC DAMSKI - ZESPÓŁ	GRES	8,63
D-0.88.4	WC MĘSKI - ZESPÓŁ	GRES	9,85
D-0.88.5	POM. KLUBOWE	GRES	56,12
D-0.88.5	POM. PORZĄDKOWE	GRES	0,93
D-0.89	POM. KLUBOWE	GRES	15,72
D-0.90	POM. TECHNICZNE	GRES	5,63
D-0.91	JADALNIA	GRES	68,99
D-0.92	JADALNIA	GRES	68,64
D-0.93.1	JADALNIA	GRES	86,92
D-0.93.2	MAGAZYN	GRES	19,00
D-0.93.3	POM. TECHNICZNE	GRES	9,15
D-0.94	POM. TECHNICZNE	GRES	5,10
D-0.95	POM. TECHNICZNE	GRES	15,72
D-0.96.1	KUCHNIA	GRES	23,74
D-0.96.2	ZMYWALNIA	GRES	6,01
D-0.96.3	KOMUNIKACJA	GRES	15,38
D-0.97.1	KOMUNIKACJA	GRES	9,92
D-0.97.2	MAGAZYN SUCHY	GRES	11,70

Część 1. – Architektura

D-0.98.1	HOL KUCHENNY	GRES	7,37
D-0.98.2	PRZEDSIONEK	GRES	0,96
D-0.98.3	BIURO	GRES	3,99
D-0.99	ŚMIETNIK	BETON	10,42
D-0.D1.	SALA w tzw. „kieszeni północnej”	BETON	151,36
	RAZEM POMIESZCZENIA		1042,05

DONJON 1.A - PIĘTRO

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ

(numeracja pomieszczeń zgodna z rysunkiem rzutu piętra 101-D1A-A-R02)

DONJON 1.A - PIĘTRO			
nr	nazwa	posadzka	powierzchnia [m2]
D-1.77	KOMUNIKACJA	GRES	5,58
D-1.78.1	SALA SYPIALNA	DESKI	41,42
D-1.78.2	ŁAZIENKA	GRES	4,16
D-1.80.1	KOMUNIKACJA	GRES	7,75
D-1.80.2	MAGAZYN	GRES	2,47
D-1.80.3	ŁAZIENKA	GRES	2,27
D-1.80.4	ŁAZIENKA	GRES	1,97
D-1.80.5	POM. PORZĄDKOWE	GRES	1,29
D-1.82.2	ŁAZIENKA	GRES	5,40
D-1.82.1	SALA SYPIALNA	DESKI	33,38
D-1.82.2	ŁAZIENKA	GRES	4,15
D-1.82.a	KOMUNIKACJA	GRES	5,34
D-1.83.1	SALA SYPIALNA	DESKI	18,12
D-1.83.2	ŁAZIENKA	GRES	6,41
D-1.84	SALA SYPIALNA	DESKI	11,22
D-1.85.1	KLATKA SCHODOWA	GRES	23,25
D-1.85.2	ŁAZIENKA	GRES	4,95
D-1.85.3	SALA SYPIALNA	DESKI	16,31
D-1.86.1	SALA SYPIALNA	DESKI	32,52
D-1.86.2	KOMUNIKACJA	GRES	2,20
D-1.87.1	MAGAZYN	GRES	4,00
D-1.87.2	ŁAZIENKA	GRES	7,28
D-1.89	POM. TECHNICZNE	GRES	17,47
D-1.90	ANTRESOLA W POM. TECHN.	BLACHA	2,61
D-1.93.1	KOMUNIKACJA	GRES	23,49
D-1.93.2	POM. TECHNICZNE	GRES	12,66
D-1.93.3	POM. TECHNICZNE	GRES	27,18
D-1.94	POM. TECHNICZNE	GRES	5,10
D-1.95	POM. TECHNICZNE	GRES	14,82
D-1.96	POM. GOSP.	GRES	38,91
D-1.97	POM. GOSP.	GRES	34,11
D-1.98	POM. GOSP.	GRES	11,07
	RAZEM POMIESZCZENIA		428,86

RAZEM POWIERZCHNIA POMIESZCZEŃ w **DONJON 1.A**:.....**1475,71 m2**

DONJON 1.B - PARTER

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ

(numeracja pomieszczeń zgodna z rysunkiem rzutu przyziemia 101-D1A-A-R01)

DONJON 1.B - PARTER			
nr	nazwa	posadzka	powierzchnia [m2]
D-0.46	KOMUNIKACJA	GRES	11,64
D-0.47.1	ŁAZIENKA	GRES	5,65
D-0.47.2	ŁAZIENKA	GRES	6,64
D-0.49	SALON	DESKI	48,31
D-0.51.1	SALON	DESKI	35,55
D-0.51.2	ŁAZIENKA	GRES	5,42
D-0.52	MAGAZYNEK	GRES	5,96
D-0.53	POM. TECHNICZNE	GRES	5,04
D-0.55	KOMUNIKACJA	GRES	18,50
	RAZEM POMIESZCZENIA		142,71

DONJON 1.C - PARTER

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ

(numeracja pomieszczeń zgodna z rysunkiem rzutu przyziemia 101-D1A-A-R01)

DONJON 1.C - PARTER			
nr	nazwa	posadzka	powierzchnia [m2]
D-0.22	SALA	GRES	52,54
D-0.23	WC	GRES	9,12
D-0.24	SALA	GRES	53,01
D-0.25	WC	GRES	8,78
	RAZEM POMIESZCZENIA		123,45

RAZEM POWIERZCHNIA POMIESZCZEŃ w **DONJON 1.C**:.....**123,45 m2**

RAZEM POWIERZCHNIA POMIESZCZEŃ w **LAZARET GÓRNY bud.3**:... **238,79 m2**

(Bud.2.) - mediateka

Projektowane prace zewnętrzne:

1. odgruzowanie terenu dziedzińca wewnętrznego, terenu wzdłuż elewacji wschodniej, zachodniej, oraz wzdłuż elewacji od strony fosy, (opis sposobu segregacji w pkt. 4. Uwagi końcowe),
2. demontaż luźnych fragmentów tkanki murowej,
3. częściowe zdjęcie nasypu ziemnego z nad sklepień w celu wykonania tzw. izolacji pośredniej,
4. udrożnienie kanałów odwadniających nad sklepieniami,
5. wykonanie ewent. naprawy ceglanych trzonów kominków wentylacyjnych, wykonanie izolacji kominków,
6. wykonanie warstw izolacyjnych, poziomej izolacji pośredniej (tzw. membrany), z odprowadzeniem wody opadowej do drenażu i dalej do istniejącej kanalizacji,
7. demontaż częściowy ceglanych fragmentów elewacji wykonanych współcześnie jako elementy zabezpieczenia wg osobnej dokumentacji autorstwa M. Małachowicza,
8. wykonanie odwodnienia drenażu z nad poziomej izolacji pośredniej (tzw. membrany),
9. uformowanie nasypu ziemnego odarniowanego nad sklepieniami,
10. wykonanie instalacji odgromowej w formie siatki umieszczonej kilkanaście cm pod powierzchnią gruntu,
11. wykonanie uzupełnień i wzmocnień konstrukcyjnych w miejscach znacznych ubytków tkanki murowej w elewacjach
12. wykonanie prac restauratorskich i odtworzeniowych zniszczonego, kamiennego lica elewacji wschodniej, zachodniej oraz dwóch elewacji dziedzińca – obejmującego zakres podobny do tego na Bastionie Dolnym, czyli: odtworzenie lica kamiennego elewacji wraz z odtworzeniem kamiennych obramień otworów okiennych, otworów kanałów odwodnieniowych i otworów wrót bramowych oraz montaż gzymsu wieńczącego (dopuszcza się wariantowanie alternatywne zastępując elementy kamienne elementami z betonu barwionego, scalonego kolorystycznie ale różnicowanego tzw. ostrym cięciem krawędzi),
13. montaż nowej ślusarki okiennej i witryn,
14. montaż nowych drzwi zewnętrznych oraz drewnianych wrót bramowych,
15. montaż drewnianych drzwiczek zamykających wyloty kanałów odwadniających,
16. montaż balustrad wzdłuż krawędzi dziedzińca od strony fosy,
17. wykonanie nowych / odtworzenie lub przywrócenie ceglanych nawierzchni w obu poternach bramowych, z ukształtowaniem i przywróceniem historycznego przebiegu rynsztoka,
18. wykonanie nawierzchni dziedzińca w formie geokraty wypełnionej żwirem (szczegóły w osobnym punkcie: Projekt Budowlany Tom I. – PZT).

Część 1. – Architektura

19. montaż kratki odwadniającej przed schodami z dziedzińca do piwnic,

Projektowane prace wewnętrzne:

20. odgruzowanie pomieszczeń w budynku, wraz z segregacją ewentualnych detali kamiennych i sztukatorskich, (opis sposobu segregacji w pkt. 4. Uwagi końcowe),
21. demontaż wtórnych zamurowań i przemurowań w pomieszczeniach,
22. likwidacja wtórnych warstw posadzkowych, współczesnych posadzek betonowych,
23. demontaż fragmentów lica ścian technicznie zniszczonych i odspojonych,
24. usunięcie luźnych fragmentów cegieł i zaprawy, fluatowanie,
25. wykonanie nowych przemurowań konstrukcyjnych, odtworzeniowych i uzupełniających lica ścian,
26. remont lica ścian ceglanych, wykonanie uzupełnień i naprawa ubytków,
27. wykonanie prac konserwatorskich i restauratorskich dot. ścian i murów ceglanych, elementów kamiennych i metalowych oraz ich hydrofobizacja,
28. wykonanie nowych ścian działowych, murowanych z cegły, szklanych,
29. wykonanie i montaż nowego stropu / podłogi w pomieszczeniu prezentacji (po północnej stronie poterny wschodniej),
30. wykonanie wewnętrznej instalacji wody do celów p.poż., montaż i podłączenie skrzynek hydrantowych,
31. wykonanie wewnętrznych instalacji sanitarnych (wod.-kan., wody technologicznej, instalacji freonowej, wentylacyjnej, grzewczej),
32. wykonanie wewnętrznych instalacji elektrycznych (złącza, rozdzielnice, wyłączniki przeciwpożarowe prądu),
33. wykonanie nowych warstw posadzkowych,
34. montaż drzwi wewnętrznych,
35. montaż nowych szklanych ścian działowych,
36. wykonanie prac wykończeniowych,
37. montaż opraw oświetleniowych, awaryjnych, ewakuacyjnych (piktogramów), czujek dymu, itd.,

KAWALER BUD. nr 2 : 616,78 m²

FORT HARCERZ DZ. NR 480



Fort Harcerz inaczej Wysoka Skała (nazywany również: Hohenstein, Rogowy II, Harcerz) powstał w latach Zbudowany został w latach 1768-1777, należy do kompleksu Twierdzy Srebrna Góra (1765-1777), która

uznana jest za unikatowy obiekt w skaldziedzictwa kulturowego Europy i jedną z najważniejszych atrakcji Dolnego Śląska. Wyjątkowość obiektu i jego ranga została uznana w 2004 r. poprzez Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej nadające Twierdzy status Pomnika Historii.



Celem budowy Fortu Wysoka Skala była obrona wschodniego podejścia do Donżonu wraz kontrolą miasteczka i okolicznych wzgórz. Z trzonem fortecy - Bastionem Dolnym i Donżonem - łączy go esplanada. W latach 1926-1928 został przeprowadzony remont. Na fortach Ostróg (Spitzberg) i Wysoka Skala (Hohenstein) utworzono karny obóz jeniecki, Oflag VIII "b" (15 grudnia 1939 - 1 września 1941) dla polskich oficerów. W okresie powojennym obiekt wykorzystywany do przez ZHP do prowadzenia obozów letnich. Od 1992 r. stanowi bazę dla podmiotów prowadzących działalność turystyczną.



Fort posiada 20 pomieszczeń (kazamat) które można zaadoptować do celów działalności turystycznej, rekreacyjnej, kulturowej. Fort posiada studnię głębokości 69 m –obecnie w części zasypana i nieczynna – możliwe jest jej udrożnienie i użytkowanie. Obecnie woda dostarczana jest ze studni Bastionu Miejskiego. Obiekt wyposażony w szambo.

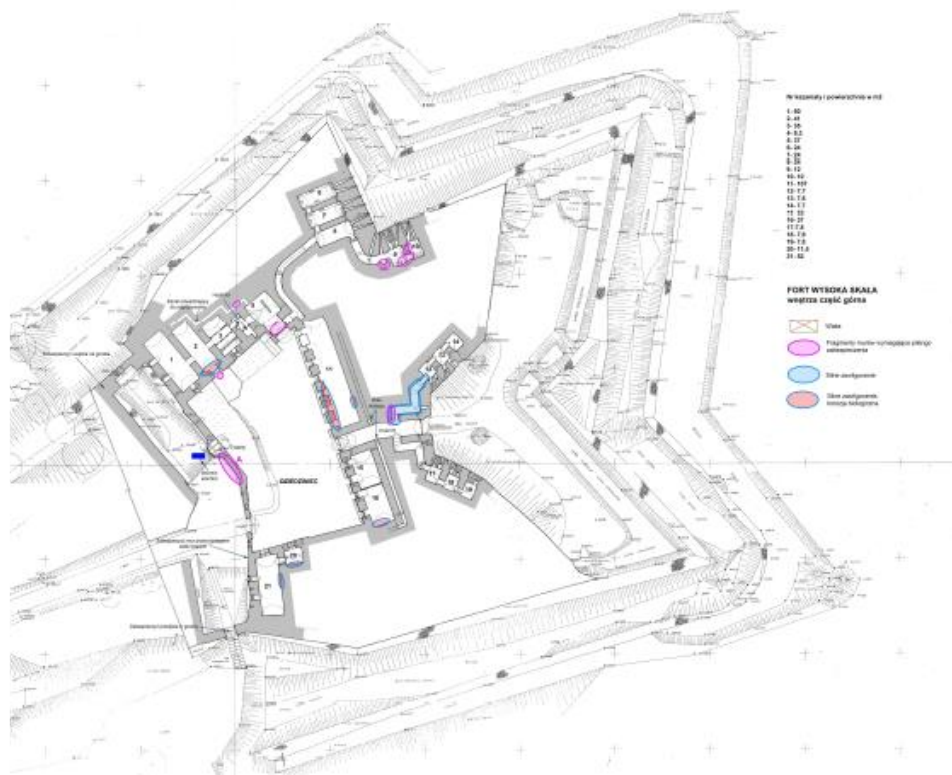




Obiekt wyposażony w podstawowe przyłącze energetyczne. Stan techniczny wskazanych przyłączy- tymczasowy, awaryjny. Obiekt ogrodzony siatką leśną, we wnętrzach podstawowa instalacja elektryczna, oświetlenie, gniazda. Stan wnętrz (murowanych z cegły i kamienia) – dobry, miejscowo zły (zobacz załącznik nr 2), stan kamiennych murów zewnętrznych zły –wymaga wyгородzenia przed dostępem osób trzecich.

Obecnie od listopada 2019 Fort jest w Dzierżawie na cele turystyczne w tym pole namiotowe i punkt widokowy, miesięczna kwota dzierżawy to 1000,00 zł + VAT + 5% od wartości obrotu.





Ogółem powierzchnia użytkowa fortu HARCERZ $P_u = 547,00 \text{ m}^2$

6.WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osady Srebrna Góra na usługi z zielenią towarzyszącą , turystyczne , hotelarskie , gastronomiczne , handlowo - usługowe oraz rekreacyjne . Są to obszary o szczególowej atrakcyjności turystycznej

W dniu 14 kwietnia 2004r Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej rozporządzenie w sprawie uznania Fortu za pomnik historii
(rozporządzenie w załączeniu do niniejszej wyceny)

7.0 PPROCEDURA SZACOWANIA

Wyceniający ze względu na specyfikę budowli i rzadkość występowania na rynku , wykonał wycenę wg własnej analizy i całkowicie w podejściu indywidualnym biorąc pod uwagę wszelkie aspekty społeczne oraz standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych V.5 WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH .Ponadto dodatkowy aspekt tj. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 kwietnia 2004 r Rzeczoznawca stwierdził że od tej daty znacznie wzrosło zainteresowanie zwiedzania obiektu przez

turystów .Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście dochodowe i porównawcze dla gruntu

Przy podejściu porównawczym metodą porównywania parami wartość rynkowa szacowanej nieruchomości zależy od cen obiektów sprzedanych wcześniej i różnic z nieruchomością wycenianą w poszczególnych cechach rynkowych. Podstawowym założeniem metody jest zasada porównywania obiektów parami czyli obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o znanych cechach , lecz nie znanej wartości . Przy ustalaniu wartości uwzględniono następujące atrybuty nieruchomości :

- lokalizację
- kształt terenu
- dojazd
- wyposażenie w infrastrukturę
- poziom kultury

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu że jej nabywca zapłaci za nią cenę , której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu , jaki uzyska z nieruchomości przynoszącej dochód , oraz że nie zapłaci za nią więcej od kwoty , za którą mógłby nabyć nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. Metodę zysków stosuje się przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszących dochód którego wysokość określa się w wysokości równej udziałowi właściciela nieruchomości w dochodzie netto osiąganym z działalności prowadzonej na tej nieruchomości. Metodę zysków stosuje się do wyceny tych nieruchomości , które przynoszą dochód bezpośrednio uzależniony odzwiedzających turystów , najmu pomieszczeń restauracyjno hotelowych , sal na cele konferencyjne ,balowe , dydaktyczne itp.

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM - DOCHODOWYM

Aktualną wartość nieruchomości biegły określa jako sumę obu nieruchomości .Ponieważ przyjęty sposób określenia wartości nieruchomości w podejściu dochodowym i porównawczym został przyjęty z transakcji wolnorynkowych , które to ceny zawierają w sobie wartość praw do gruntu bez wydzielenia tych wartości z ceny transakcyjnej . Z tego względu biegły przeprowadza szacunek praw związanych z gruntem osobno .W przedmiotowym przypadku uzasadnionym jest wybór określenia wartości rynkowej (w tej części gruntu) **w podejściu porównawczym , metodą korygowania ceny średniej.**

Podejście porównawcze.

Art.153 ust. 1 Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano na nieruchomości podobne .n które były przedmiotem obrotu rynkowego . Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych.

Szacowanie nieruchomości przy zastosowaniu metody porównywania cen sprzedaży jest procesem w którym wyznaczana wartość rynkowa jest wynikiem analizy rynku danego typu nieruchomości i ich porównywania z obiektem szacowania.

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Podjęcie porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podjęcie porównawcze stosuje się jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania po przeanalizowaniu dostępnych danych przyjęto podjęcie porównawcze metodą korygowania ceny średniej. Wyboru metody dokonano po przeprowadzonej analizie rynku nieruchomości, na którym odnotowano transakcje podobnymi pod względem charakteru i przeznaczenia nieruchomości, a także z dostatecznej ich ilości dla jej zastosowania. Zgodnie z rozporządzeniem musi ich być co najmniej kilkanaście. Procedury wyceny dokonano zgodnie z poniższym algorytmem.

B. METODA SKORYGOWANEJ CENY ŚREDNIEJ.

Określenie rynku lokalnego na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.

Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{min} i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max} .

Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentowanych (próbki reprezentowanej).

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum U_i$$

gdzie:

U_i oznacza wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.

n - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

8.0 USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA

Rynek lokalny kilkunasto tysięcznej gminy Stoszowice jest to rynek wiejsko - miejski charakteryzuje się słabą zamożnością obywateli przez co zainteresowanie jeżeli chodzi o rynek obrotu nieruchomościami jest bardzo mały. Niska zamożność mieszkańców, brak rynku pracy minimalizuje popyt i podaż oraz możliwości płatnicze nabywców, możliwości ustanowienia hipoteki. Brak preferencji i uzgodnień lokalnych, wysokie oprocentowanie, duża niewiedza odnośnie rodzajów kredytów prowadzi do braku zainteresowania w obszarze nieruchomości. Ze względu na dużą atrakcyjność położenia jest duże zainteresowanie ludzi obiektem zabytkowym, tym bardziej że został wpisany przez Prezydenta RP w sprawie uznania za pomnik historii dnia 14 kwietnia 2004r. To pozwoliło że fortami znacznie wzrosło zainteresowanie turystów zwiedzających zabytki dolnego śląska. Wyceniany obiekt znajduje się na trasie turystycznej Forty - Srebrna Góra, Zamek Książ – Wałbrzych, Jaskinia Niedźwiedzia, Złoty Stok - kopalnia Złota, Nowa Ruda Kopalnia Węgla.

W celu określenia wartości nieruchomości zebrano informacje odwiedzianych nieruchomości pobliskich nieruchomości zabytkowych ich cen za bilety i uzyskanych dochodów brutto w latach 2019, 2020 i 2021 r w poszczególnych miesiącach oraz z uzyskanych dochodów z części hotelowo restauracyjnej sal autowizualnych, wykładowych, komercyjnych pod wynajm

Godziny zwiedzania / Bilety

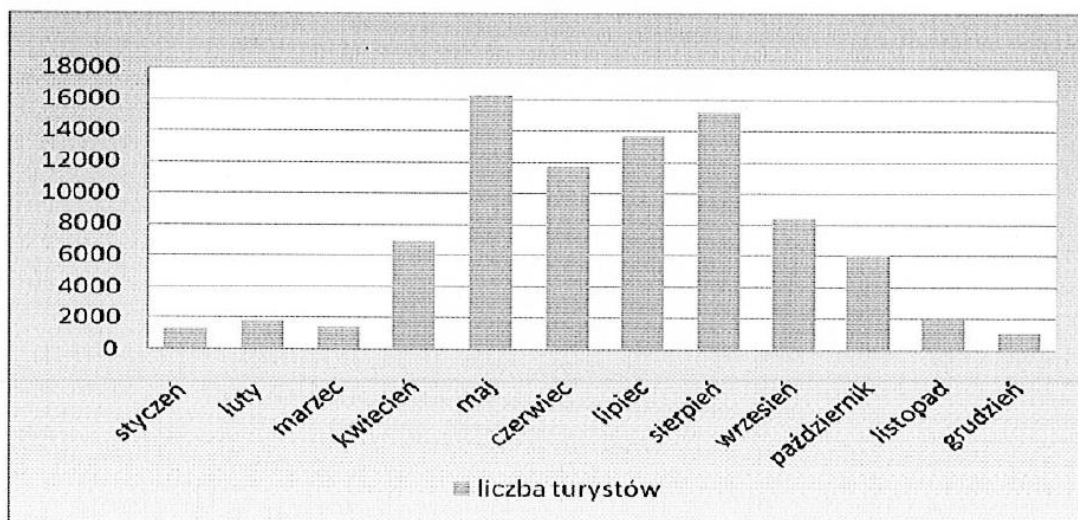
Twierdza Srebrna Góra czynna jest przez cały rok od godziny **10:00** do godziny **18:00**.

Od **1 lipca** do **31 sierpnia** w każdą **sobotę** i **niedzielę** **Twierdza** otwarta jest o godzinę dłużej, czyli od godziny **10:00** do godziny **19:00**.

Codziennie odbywa się zwiedzanie **Twierdzy** z przewodnikiem ubranym w mundur żołnierza historycznego regimentu z epoki napoleońskiej. Czas trasy z przewodnikiem ok. **60 min.** Ostatnie zwiedzanie z przewodnikiem odbywa się pomiędzy godz. **16:00** a godz. **17:00**,

natomiast w weekendy wakacyjne pomiędzy godz. **17:00** a godz. **18:00**.

Wykres nr 1 : Ilość turystów w 2018 r. w poszczególnych miesiącach (zł)



Ceny biletów:

Normalny: 17,00 zł

Ulgowy: 14,00 zł (dzieci, młodzież ucząca się, studenci, emeryci, renciści)

Rodzinny (2+2): 51,00 zł

Dzieci do 4 lat: **bezpłatnie**

Po okazaniu **Karty Dużej Rodziny** : bilet normalny - 12 zł, bilet ulgowy- 10 zł.

Grupy zorganizowane: zwiedzanie z przewodnikiem po wcześniejszej rezerwacji.

Twierdza jest nieczynna w Niedzielę Wielkanocną, 1 listopada oraz 24-25 grudnia.

FORT DONJON

Twierdza Srebrna Góra Sp. z o.o. FORT DONJON

Dane prognoza w poszczególnych latach dochodu brutto z sprzedaży biletów fortu Donjonw części wyremontowanego po dokonaniu zainwestowania na remont tegoż fortu .

LP	wyszczególnienie	2019	2020	2021
	Ilość odwiedzających turystów	55490	57903	79862
	Bilet osoby dorosłe	37200	39500	56800
	bilet- dziecko	18290	18403	23062
	Zestawienie osób			
	Styczeń	887	978	1025
	Luty	1397	994	2083
	Marzec	1338	787	953
	Kwiecień	2891	2244	4409
	Maj	9058	10231	13338
	Czerwiec	8271	9434	11390
	Lipiec	8212	10266	14861
	Sierpień	1272	10762	16884
	Wrzesień	4669	5103	7005
	Październik	4185	3969	4893
	Listopad	1646	1506	1858
	grudzień	773	1629	1163
	PRZYCHODY= DOCHÓD BRUTTO	817.700,-	1020000,-	1280000,-

PROGNOZA DOCHODÓW BRUTTO OD 2019 DO 2021 R

		2019	2020	2021
	PRZYCHODY= DOCHÓD BRUTTO	817.700	1.020.000,-	1.280.000,-
		817.700,-	1.020.000,-	1.280.000,-

PODEJŚCIE DOCHODOWE - METODA INWESTYCYJNA

W związku z tym dokonano analizy stawek płatności za bilety uwzględniając wszelkie imprezy , atrakcje na podstawie analizy rynku podobnych nieruchomości na Dolnym Śląsku Do określenia wartości zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną technikę kapitalizacji prostej. Wybór tej metody jest jedyną możliwą do uzyskania ceny rynkowej na rynku nieruchomości Dolnego Śląska występują atrakcje takie jak (Jaskinia Niedźwiedzia w Kletnie , Zamek Książ Wałbrzych , Kopalnia Złota Złoty Stok, Kopalnia Węgla Nowa Ruda i wiele innych) Zauważono że zainteresowanie w ostatnich latach jest coraz wzrastające poprzez to że wzrosła znacznie baza hotelarsko - restauracyjna a same obiekty do zwiedzania zostały znacznie odrestaurowane z różnorakimi atrakcjami historycznymi (aranżacjami walk historycznych pokazami, filmów itp.)

Warunki stosowania:

- metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości rynkowej przynoszącej dochód z biletów, którego wysokość jest znana
- ilości zwiedzających turystów w obiektach porównywalnych i obiektach wycenianych

Schemat postępowania przy określaniu Dochodu Operacyjnego Netto:

POTENCJALNY DOCHÓD BRUTTO

minus

STRATY z powodu niepełnego kompletu zwiedzających

=

EFEKTYWNY DOCHÓD NETTO

minus

WYDATKI OPERACYJNE

daje

DOCHÓD OPERACYJNY NETTO

DOCHÓD OPERACYJNY NETTO

Przy ustalaniu wartości w podejściu dochodowym uwzględniono następujące atrybuty zmienne nieruchomości:

Lp.	Atrybut – zmienna	Objaśnienia	Uwagi dodatkowe
1.	Dochody rynkowe z nieruchomości	dotyczy czynszów	1. określenie rodzaju i obszaru rynku lokalnego, na którym znajduje się nieruchomość wyceniana, 2. ustalenie okresu badania zwiedzających 3. określenie i zdefiniowanie cech nieruchomości wpływających na wysokość stawek cen biletów dodatkowe atrakcje jak : pokazy walk średniowiecznych , koncerty itp 4. określenie dochodu rynkowego dla wycenianej nieruchomości, 5. określenie potencjalnego dochodu brutto, 6. określenie efektywnego dochodu brutto. 7. określenie dochodu operacyjnego netto.
2.	Stopa kapitalizacji	wzór 1: $r_k = \frac{\Delta V}{PV} * 100\%$ wzór 2: $R = R_B + r_r + r_w$ wzór 3: $V = \frac{D}{R} * 100\%$	r_k - stopa kapitalizacji [%] PV - kapitał główny ΔV - przyrost kapitału w ciągu roku R_{sr} - stopa kapitalizacji r_r - dodatek za zwiększone ryzyko w przyszłości r_w - ryzyko inwestora - w prowadzeniu działalności, ryzyko lokalizacji nieruchomości , ryzyko nie wykorzystania dodatkowych atrakcji nieruchomości i inne. V - wartość rynkowa nieruchomości D - dochód roczny ze sprzedanych biletów
3.	Stopa dyskontowa	$r = \sum_{i=1}^n r_i + r_b$	r_b - wielkość bazowa - długoterminowe obligacje Skarbu Państwa r_i - rodzaje ryzyka [%]

WYCENA NIERUCHOMOŚCI PODEJŚCIEM DOCHODOWYM

Założenia:

1. Ze względu na to iż na przełomie lat 2019 - 2021 na rynku lokalnym na przykładzie w części odremontowanego fortu DONJON oraz przedstawionych danych za ten okres ilościowo i kosztowo zwiedzających oraz uzyskanych dochodów wyceniający biorąc pod uwagę jw. Określił bardzo ostrożnościowo prognozę dochodu na forcie wycenianym po dokonaniu remontu i wprowadzeniu obiektu do zwiedzania gdyż obiekt ten posiada także interesującą historię oraz eksponaty - widoki dla zwiedzających

Do określenia wartości rynkowej jedynym możliwym jest podejście dochodowe, metoda inwestycyjna i tak dla wycenianej nieruchomości wyceniający ze względu na cel wyceny przyjął, że wyceniana nieruchomość **będzie wyceniona dla optymalnego wykorzystania, tj. jako obiekt turystyczny uznany jako pomnik historii przez Prezydenta Rzeczypospolitej w dn. 4 kwietnia 2004 r** ,

2. Rynkową stawkę dochodu brutto dla szacowanych obiektów obliczono przy zastosowaniu cen biletów stawki czynszów wynajmu pomieszczeń na cele dydaktyczne, rozrywkowe noclegowe konsumpcyjne restauratorskie itp. wybierając z bazy jw. Uśredniając w zależności od czynników np. stanu technicznego , rodzaju przeznaczenia funkcji itp.

3. Potencjalne dochodu operacyjnego rynkowego netto za zwiedzanie oraz inne atrakcje wymienione w niniejszym operecie na przykładzie fortu DONJON

4. Oszacowane prognozy za pomocą uzyskanych dochodów z biletów i innych atrakcji turystycznych fortu DONJON HARCERZ oraz ich prognoza dochody brutto zostaną skorygowane o wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela, które obejmują między innymi podatek od nieruchomości, budowli , gruntu, koszty zarządzania , koszty ubezpieczenia, ochrony nieruchomości i inne Wydatki te określono na poziomie 3-8 % efektywnego dochodu brutto dla tego obszaru i obiektów o podobnym stanie technicznym.

5. Stopę kapitalizacji oszacowano z relacji dochodów operacyjnych netto i cen transakcyjnych nieruchomości umieszczonych poniżej w tabeli , zgodnie ze wzorem:

$$R = D_i / C_i$$

Gdzie:

R – stopa kapitalizacji netto

D_i – roczny dochód netto z nieruchomości

C_i – cena sprzedaży

Określenie stopy kapitalizacji przeprowadzono na podstawie badań lokalnego rynku nieruchomości i z obserwacji wysokości oprocentowania długoterminowych lokat kapitału rentowności na rynku inwestycyjnym z uwzględnieniem ryzyka.

Określenie stopy kapitalizacji

stopę kapitalizacji R określono na tych samych zasadach co stopę dyskontową , wg następującej formuły :

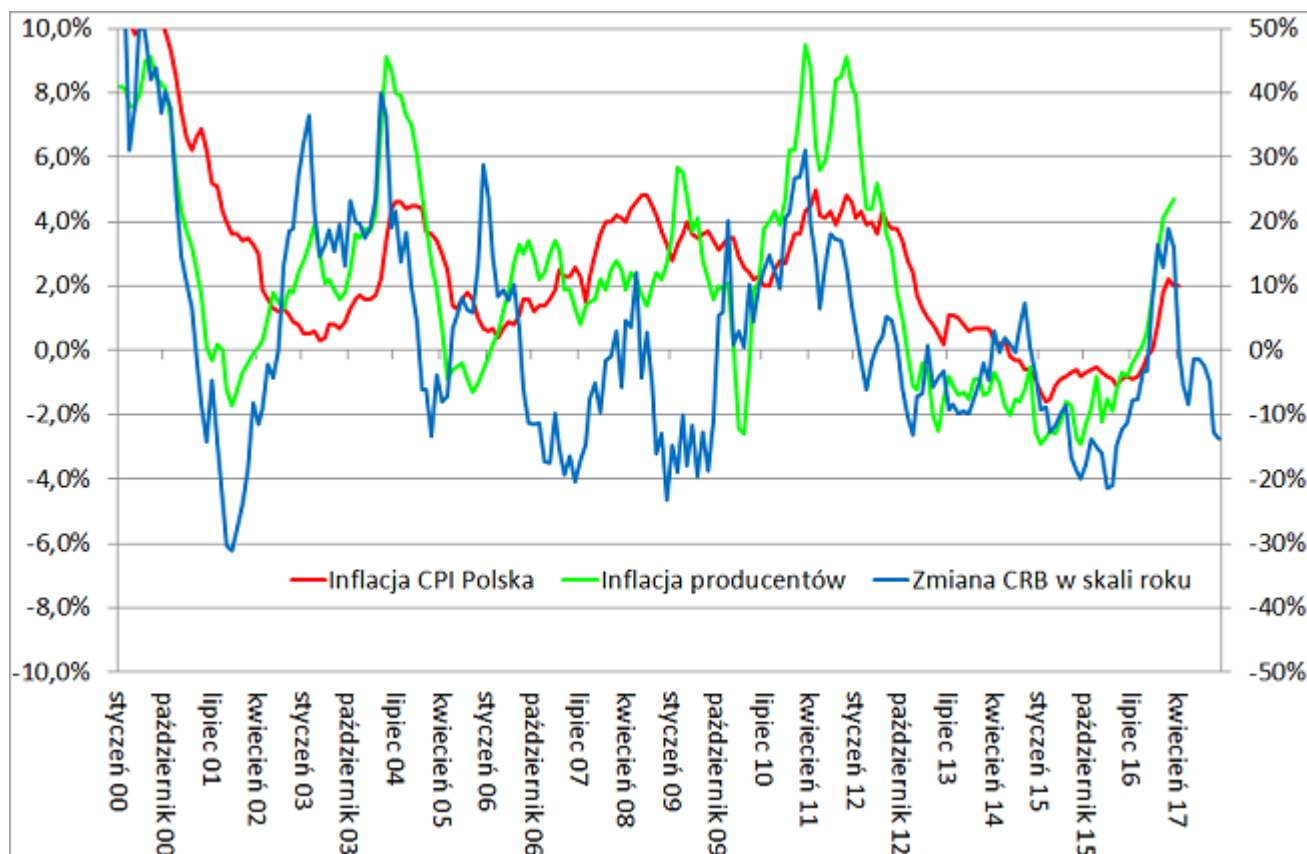
$$R = p * k_1 * k_2 \quad , \quad \text{gdzie :} \quad p = \frac{1+r}{1+i} - 1$$

p – realna stopa oprocentowania lokat kapitałowych przy spodziewanej minimalnej inflacji ,

k_1 , k_2 – współczynniki zwiększające realną stopę oprocentowania z uwagi na ryzyko związane z inwestowaniem w nieruchomości , gdzie: k_1 – ryzyko lokalizacyjne, k_2 – ryzyko kapitałowe

r – średnie oprocentowanie lokat bankowych, kredytów na działalność gospodarczą, kredytów mieszkaniowych, przeciętna rentowność bonów skarbowych obligacji 10-cioletnich oraz oprocentowanie stopy bazowej – dane przyjęte na podstawie www.obligacjeskarbowe.plwww.mf.gov.plwww.gus.plwww.gpw.pl z dnia 15.07.2019 roku.

i – wielkość inflacji



W świetle zaleceń literatury ekonomicznej, wysokość współczynnika k_1 zwiększająca realną stopę oprocentowania kształtuje się na poziomie $1,1 \div 1,5$,gdzie :1,1 – ryzyko małe; 1,2 – ryzyko średnie; 1,3 – ryzyko podwyższone; 1,4 – ryzyko wysokie; 1,5 – ryzyko bardzo wysokie.

Na ryzyko lokalizacyjne k_1 składają się współczynniki związane z następującymi elementami:

-lokalizacją ogólną (położenie w danym regionie kraju, w danym mieście uwzględniając lokalne warunki rozwoju oraz dane Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową) : **1,2**

-lokalizacją szczegółową

a)położenie nieruchomości w danej części województwa: **1,2**

b)najbliższe otoczenie: sąsiedztwo, walory ekologiczne, dostępność komunikacyjna, itp. : **1,3**

$$k_1 = \frac{1,2 + 1,2 + 1,3}{3} = 1,23$$

Według zaleceń Banku Światowego oraz Międzynarodowego Funduszu Walutowego, wysokość współczynnika k_2 powinna kształtować się na poziomie $1,4 \div 1,8$ lub $1,5 \div 1,8$.

Na ryzyko kapitałowe k_2 , kształtujące się na poziomie $1,4 \div 1,8$ składają się następujące elementy :

- ryzyko niewypłacalności (możliwość nabycia nieruchomości nierentownej)
- ryzyko płynności, jeżeli zainwestowany kapitał nie może być szybko zamieniony na gotówkę np. przy inwestycji w nieruchomości
- ryzyko zmiany stopy procentowej w zależności od okresu inwestowania z uwagi na długoterminowy charakter inwestycji w nieruchomości

Ryzyko kapitałowe przyjęto w wysokości : $k_2 = 1,5$

Określenie r obliczono na podstawie poniższych danych:

- oprocentowanie rocznych kredytów, www.rp.pl
- oprocentowanie obligacji trzyletnich o oprocentowaniu zmiennym www.gpw.pl
-

BANK NBP	OPROCENTOWANIE	
	Rocznych lokat terminowych	Kredytów do 12 miesięcy
OPROCENTOWANIE	4,0	12,00

$$r = (4,0 + 12,00) : 2 = 6,00 \%$$

Według Głównego Urzędu Statystycznego inflacja kształtuje się na poziomie średnio z ostatnich 12 miesięcy około **2,00 %**.

Inflacja I - względem analogicznego miesiąca roku poprzedniego

Inflacja IV - wskaźnik inflacji średniorocznej (średnia inflacji I z ostatnich 12 miesięcy)

$$(1+0,06) : (1+ 0,02) - 1 = 1,039215 - 1 = 0,0392 = 3,92 \%$$

$$R = p * k_1 * k_2 = 3,92 \% * 1,23 * 1,5 = 7,23 \%$$

Przyjęto $R = 7,3 \%$

Określoną wartość $R_{sr} = 7,3\%$ należy traktować jako wartość bazową. Można ją zwiększyć lub zmniejszyć na podstawie konkretnej sytuacji rynkowej.

$$R = R_B + r_r + r_w$$

Gdzie:

r_r – dodatek za zwiększone ryzyko w przyszłości, np. z tytułu inwestowania, ryzyko związane z zarządzaniem, zmiana atrakcyjności nieruchomości na różnych segmentach rynku

r_w – ryzyko inwestora - w prowadzeniu działalności, ryzyko zarządu, ryzyko lokalizacji nieruchomości , ryzyko nie wykorzystania powierzchni nieruchomości i inne.

9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

KW-SW1Z/00043118/4

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdzono, że informacje zawarte w dokumentach stanowiących o stanie prawnym nieruchomości są zgodne z faktycznym stanem nieruchomości. Nieruchomość zabudowana fortem DONJON I HARCERZ

To nieruchomość historyczna o walorach bardzo atrakcyjnych wymagająca ciągłego etapowego remontu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osady Srebrna Góra na usługi z zielenią towarzyszącą, turystyczne, hotelarskie, gastronomiczne, handlowo-usługowe oraz rekreacyjne. Są to obszary o szczegółowej atrakcyjności turystycznej

W dniu 14 kwietnia 2004r Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej rozporządzenie w sprawie uznania Fortu Donjon i Harcerz za pomnik historii

FORT DONJON

9,01 PROGNOZA DOCHODÓW BRUTTO PO ZAINWESTOWANIU OD 2019 DO 2021 R ODWIEDZAJĄCYCH Z CEN BILETÓW

		2019	2020	2021
	PRZYCHODY= DOCHÓD BRUTTO	817.700	1.020.000,-	1.280.000,-
		817.700,-	1.020.000,-	1.280.000,-

Rzeczoznawca uśrednił dochód brutto który wyniesie $D_{ob} = 1.000.000,-$ zł

Inne dochody	0	0
Razem potencjalne dochody ROCZNY		1.000.000-
Potencjalny roczny dochód brutto		1.000.000,-
Wykorzystanie średnio rocznie ze względu na warunki atmosferyczne i inne do założonego 85 %		850.000,-
Efektowny roczny dochód brutto		850.000,-

Lp.	Rodzaj wydatku operacyjnego	Jedn.	Lata 1-3	Następne lata
1.	Zabytek FORT	KPL1	1	
2.	Powierzchnia gruntów do podatku od nieruchomości	m ²	95672	
3.	Stawka podatkowa			
4.	Stawka podatkowa od gruntów	zł/m ²	0,69	
5.	Podatek od budowli zabytek zwolniony	zł	0,00	
6.	Podatek od gruntów	zł		

7	Podatek od budowli	zł	-
8.	Podatek od nieruchomości łącznie	zł	66.010
9.	Opłata roczna z tytułu u. w. gruntu	zł	,
10.	Wartość 1 m ² gruntu	zł/m ²	-
11.	Wartość gruntu	zł	-
12.	Wielkość opłaty rocznej z tytułu u. w.	zł	-
13.	WYDATKI		
14.	Podatek od nieruchomości	zł	66.010,-
15.	Opłata roczna z tytułu u. w.	zł	-
16.	Remonty bieżące i konserwacje 5%	zł	42.500,-
17.	Administracja i zarządzanie 3,8%	zł	32.300,-
18.	Ubezpieczenie i ochrona obiektu 3.2%	zł	27.200,-
19.	Razem wydatki	zł	103.410,-
20.	Wydatki inne nie ujęte 5%	zł	42.500,-
21.	Wydatki operacyjne obliczone	zł	145.910,-
22.	RAZEM (wydatki przyjęte do wyceny)	zł	145.910,-

Określenie dochodu operacyjnego netto:

Dochód operacyjny netto stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi. Zaś wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia, ochrony nieruchomości i inne. Wydatki te określono jw. na poziomie:

$$D_{on} = D_b - W_o = 850.000 - 145.910 = 704.090,- \text{ zł.}$$

Obliczenie średniej stopy kapitalizacji:

Określoną wartość $R_{sr} = 7,3 \%$ należy traktować jako wartość bazową. Można ją zwiększyć lub zmniejszyć na podstawie konkretnej sytuacji rynkowej.

$$R = R_B + r_r + r_w$$

Gdzie:

r_r – dodatek za zwiększone ryzyko w przyszłości, np. z tytułu inwestowania, ryzyko związane z zarządzaniem, zmiana atrakcyjności nieruchomości na różnych segmentach rynku – przyjęto na poziomie 5%.

r_w – ryzyko inwestora - w prowadzeniu działalności, ryzyko zarządu, ryzyko lokalizacji nieruchomości, ryzyko nie wykorzystania możliwości atrakcyjności i inne – przyjęto 5%

$$R = 7,3 + (7,3 \cdot 0,05) + (7,3 \cdot 0,05) = 7,3 + 0,365 + 0,365 = 8,0\%$$

Realna stopa kapitalizacji wynosi ze względu na lokalizację i $r = 8,0\%$.

Wyliczenie wartości rynkowej nieruchomości:

D 704.090

$$V = \frac{\text{-----}}{R} = \frac{\text{-----}}{0,080} = 8.801.125,-$$

Przyjęto:

W= 8.801.000,-

Słownie: osiem milionów osiemset jeden tysięcy złotych.

OGÓŁEM WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI z tytułu odwiedzających turystów

W= 8.801.000,-

Słownie: osiem miliony osiemset jeden tysięcy złotych

Stawki czynszów

Podstawowym źródłem informacji o czynszach najmu nieruchomości są umowy zawarte między właścicielem a najemcą. Są to umowy cywilno- prawne bez konieczności stosowania formy aktu notarialnego. Trzeba mieć świadomość że żaden podmiot nie jest zobligowany przedstawiać umów najmu, a wręcz przeciwnie- dane te są objęte szczególną ochroną. Rolą rzeczoznawcy jest aby do tych dotrzeć dokonać analizy pod kątem ich wiarygodności. Jednym ze sposobów weryfikacji informacji o wysokości przeciętnych stawek czynszu jest między innymi wywiad środowiskowy, rozmowy z zarządcami oraz pośrednikami w obrocie nieruchomości.

ANALIZA UMÓW NAJMU - POW. USŁUGOWYCH

MIEJSOWOŚCI				
1	Opole- ul. Horoszkiewicza lokal usługowy pow. usługowa	321	Na czas nieokreślony.	45 zł/m ²
2	Opole- ul. Horoszkiewicza lokal usługowy pow. usługowa	229	Na czas nieokreślony.	31,0 zł/m ²
3	Kłodzko ul Okrzei pow. usługowa	52	Na czas nieokreślony.	25 zł/ m ²
4	Legnica ul. Kilińskiego pow. usługowa	491,-	Na czas nieokreślony.	38 zł/m ²
5	Legnica ul. Kilińskiego pow. usługowa	83,88,-	Na czas nieokreślony.	22,85 zł/m ²
6	Złotoryja ul. Chopina pow. usługowa	200,-	Na czas nieokreślony.	15 zł/m ²
7	Brzeg market pow. usługowa	723,09,-	Na czas nieokreślony.	30,50 zł/m ²
8	Brzeg budynek produkcyjno magazynowy z częścią biurową	288,00	Na czas nieokreślony.	15 zł/m ²
9	Bolesławiec ul. Prusa lokal usługowy	113,40	Na czas nieokreślony.	31,20 zł/m ²
10	Głogów Al. Wolności lokal usługowy	91,-	Na czas nieokreślony.	33,9 zł/m ²
11	Sulechów woj. Lubuskie pow. biurowe	110,-	Na czas nieokreślony.	35,- zł/m ²
12	Sulechów woj. Lubuskie pow. biurowe	90,-	Na czas nieokreślony.	30 zł/m ²
13	Długołęka , biuro usługowa	120,-	Na czas nieokreślony	40 zł/m ²
14	Długołęka , usługowa	280,-	Na czas nieokreślony	34 zł/m ²
15	Długołęka , biuro usługowa	160,-	Na czas nieokreślony	37 zł/m ²

16	Długołęka , biuro usługowa	235,-	Na czas nieokreślony	39,15 zł/m ²
17	Nowy Tomyśl woj. wielkopolskie	80,-	Na czas nieokreślony	35,- zł/m ²
18	Wolsztyn woj. wielkopolskie	60	Na czas nieokreślony	40,- zł/m ²
19	Wolsztyn woj. wielkopolskie	68	Na czas nieokreślony	45,- zł/m ²
Powiat Ząbkowice Śl.				
20	Lokal handlowo - usługowo-biurowy Ziębice ul Rynek	38	Na czas nieokreślony.	39,4 zł/m ²
21	Pomieszczenia w przyziemiu budynku Domu pomocy społecznej Ziębice ul. Wałowa 44b-dznr 933 na rehabilitację	150	Od 30.08.2014 Na Czas nieokreślony	28zł/m ²
22	Ząbkowice Śl. www.gratkapl	71,-	Na Czas nieokreślony	38 zł/m ²
23	Ząbkowice Śl. Armii Krajowej	100,-	Na Czas nieokreślony	32 zł/m ²
24	Ząbkowice Śl. Rynek	228,-	Na Czas nieokreślony	39 zł/m ²

POMIESZCZEŃ USŁUGOWYCH RESTAURACJI HOTELI BIUR itp.

Lp.	LOKALIZACJA	STAWKA Netto zł/m ²	PRZEZNACZENIE	UWAGI -OPIS
25	ŚWIDNICA -ul. Rynek	35,0 zł/m ²	Gab-lekIIP P=50 m ²	Cena wraz z medjami
26	ŚWIDNICA - centrum	75,47 zł/m ²	Gab-lek P=53,-m ²	W TYM MEDJA I OGRZEWANIE 2013
27	ŚWIDNICA - ul. Długa centrum	50,0zł/m ²	BIURA P=200,-m ²	W TYM MEDJA I OGRZEWANIE 2012
28	ŚWIDNICA - ul. Środkowa 30	33,33zł/m ²	BIURA P= 300,-m ²	W TYM MEDJA I OGRZEWANIE 2012
29	STRZELIN - ul. Dzierżonowska 16c	18,5 zł/m ²	Gab-lek P= 35,56,-m ²	W tym media ogrzewanie i pozostałe wydatki
30	STRZELIN - ul. Dzierżonowska 16c	18,5 zł/m ²	Gab-lek P= 420,7,-m ²	W tym media ogrzewanie i pozostałe wydatki
31	STRZELIN - ul. Dzierżonowska 16c	20 zł/m ²	BIURA P= 590,6,-m ²	W tym media ogrzewanie i pozostałe wydatki
32	STRZELIN - ul. Dzierżonowska 16c	20 zł/m ²	BIURA P= 590,6,-m ²	W tym media ogrzewanie i pozostałe wydatki
33	STRZELIN - ul. Dzierżonowska 16c	20 zł/m ²	BIURA P= 30,53,-m ²	W tym media ogrzewanie i pozostałe wydatki
34	DZIERŻONIÓW MŁYN Została zawarta umowa na czas nieokreślony z podwyżką czynszu co rok na podstawie współczynnika rewaloryzacji podanego przez GUS	4,0zł/m ²	PLAC 500m ²	Wynajmujący GEDEON

Takie położenie potrafi wywindować czynsz, niezależnie od tego, czy nieruchomość znajduje się w odległości 5, czy 15 km od centrum. Nawet obiekty gorszego typu, ale zlokalizowane przy trasie szybkiego ruchu, znajdują szybko swoich użytkowników. Niższych czynszów możemy spodziewać się w centrach dystrybucyjnych położonych poza aglomeracjami miejskimi, w odległości co najmniej 30 - 40 km od centrum miasta. W ostatnim okresie zauważono że coraz więcej nieruchomości jest w polu zainteresowania wynajmem z dala od centrum miast w pośród ładnych widoków , ekologii podobnych do wycenianej.

Zdaniem analityków Jartomu Uwzględnianie tylko wysokości czynszu przy wyborze nieruchomości może okazać się dużym błędem. Pamiętać należy o opłatach administracyjnych i eksploatacyjnych. A te w różnych obiektach mogą mieć różną wysokość. nieruchomości wykonane są w odmiennych technologiach, wyposażone w różnego typu, mniej lub bardziej energooszczędne urządzenia i w różny sposób zarządzane. Dla nieruchomości wycenianej zarządca planuje wykonanie ogrzewania ekologicznego poprzez zastosowanie pomp ciepła i baterii fotowoltaicznych na co ma zgodę instytucji opiniodawczych , przez co znaczne obniża koszt

Zebranie cen transakcyjnych nieruchomości

Wybrane ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami tego typu będących przedmiotem obrotu tj. ich ceny rynkowe , uznając je za odpowiednie do porównań . Są to transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych lub nieruchomości zabudowanych w wyniku których uzyskano ceny noszące znamiona wolnorynkowych wiarygodnych . strony obrotu nie kierowały się szczególnymi motywami.

Pogrupowanie i wybór nieruchomości

Z transakcji przyjętych do analizy, pogrupowano je wg. Przyjętych kryteriów cech rynkowych , wybrano kilka podobnych nieruchomości porównywalnych do obiektu wycenianego .

Do porównania zostały nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej , przy czym aby określić wartość te same nieruchomości wycenianej dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i wag określonych jako procentowy wpływ na wartość . Wykaz nieruchomości przyjętych do porównania przedstawiono w tabeli szacowania nieruchomości . Ze względu na cel wyceny oszacowanie wartości gruntu określono w podejściu porównawczym stosując metodę korygowania ceny średniej.

Niniejsze opracowanie wykonano przy uwzględnieniu aktualnych cen kształtujących się w obrocie tego typu nieruchomościami , funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego sposobu użytkowania , ograniczeń planistycznych , położenia nieruchomości , dostępności , stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej (energetyczne gazowe i komunalne) oraz stanu jej zagospodarowania . Uwzględniono również walory środowiska i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości .

Ze względu na cel wyceny i specyfikę nieruchomości wybrano transakcje jakie miały miejsce na terenie regionu dolnośląskiego w okresie trzech lat .

Przy wyborze obiektów porównawczych do ustalania wartości własności gruntu wzięto pod uwagę następujące czynniki .

- Położenie nieruchomości
- Przeznaczenie i funkcję w planie zagospodarowania przestrzennego
- Aktualny stan użytkowania nieruchomości
- Kształt i wielkość działki
- Dostęp do mediów i infrastruktury technicznej

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

ZABUDOWANEJ - PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

dz. nr 479

PODEJŚCIE DOCHODOWE

FORT DONJON

WYSZCZEGÓLNIENIE BUDYNKÓW

0 X - Donjon- zbrojownia biura kotłownia sale - **część wykonana**

1 ADonjon - północna wieża i północna kurtyna (wdg stanu na dzień wyceny oraz wdg stanu po zakończeniu robót adaptacyjno remontowych zgodnie z opracowaną dokumentacją i pozwoleniem budowlanym)

1 BDonjon - Zachodnia kurtyna (wdg stanu na dzień wyceny oraz wdg stanu po zakończeniu robót adaptacyjno remontowych zgodnie z opracowaną dokumentacją i pozwoleniem budowlanym)

1 CDonjon - północna wieża i północna kurtyna (wdg stanu na dzień wyceny oraz wdg stanu po zakończeniu robót adaptacyjno remontowych zgodnie z opracowaną dokumentacją i pozwoleniem budowlanym)

2. Donjon - Bastion Kawalier (Bud.2.) – mediateka (wdg stanu na dzień wyceny oraz wdg stanu po zakończeniu robót adaptacyjno remontowych zgodnie z opracowaną dokumentacją i pozwoleniem budowlanym)

4. Donjon - Bastion Dolny -Lazaret Dolny

Ad.0x ZBROJOWNIA -BIURA KOTŁOWNIA - Określenie wartości
rynkowej przedmiotowej nieruchomości wykonanej na dzień wyceny:

$P_u = 610,9 \text{ m}^2$ na którą składają się :

Nr Bud.	Funkcja	Powierzchnia m^2	Stawka Czynszu (PLN)
0X	Bud. – zbrojownia, biura kotłownia	610,9	35,00

Na podstawie analizy rynku przyjęto pustostany na poziomie 5,0%
Decydując się na przyjęcie metod wyceny w niniejszej wyceny wzięto pod uwagę charakter nieruchomości jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym. Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto założenia:

- Nieruchomość wykorzystywana będzie komercyjnie , co przyniesie dochody za wynajmowanie pomieszczeń .
- Przyjęto możliwość wynajęcia powierzchni w budynku więcej niż jednemu najemcy
- Charakter nieruchomości zabytkowej jej atrakcyjność z dala od tłoku jej ekologia itp.
- Możliwość urządzania konferencji naukowych i innych z atrakcyjnością położenia widokowego

0X BUDYNEK ZBROJOWNI

Wyszczególnienie		Miesięczna stawka czynszu [zł/m ²]	Wysokość dochodu [zł]
Okres terminowej umowy			
Powierzchnia użytkowa budynku	610,9	35	21.380
Razem potencjalne dochody miesięczne			21.380
Potencjalny roczny dochód brutto			256.560
Poziom pustostanów 5%			-12.830
Efektowny roczny dochód brutto			243.730,-

Lp.	Rodzaj wydatku operacyjnego	Jedn.	
1.	Powierzchnia budynków do podatku	m ²	610,9,-
2.	Powierzchnia gruntów do podatku od nieruchomości 5% dla budynku pozostały grunt osobno pod inne budynki	m ²	95639x0,05 = 4780,- m ²
3.	Stawka podatkowa od budynku.- zabytek	zł/m ²	0,0
4.	Stawka podatkowa od gruntów	zł/m ²	0,69
5.	Podatek od budynku - zabytek	zł	0,0
6.	Podatek od gruntów	zł	3.300,-
7.	Podatek od budowli	zł	-
8.	Podatek od nieruchomości łącznie	zł	3.300,-
9.	Opłata roczna z tytułu u. w. gruntu	zł	-
10.	Wartość 1 m ² gruntu	zł/m ²	-
11.	Wartość gruntu	zł	-
12.	Wielkość opłaty rocznej z tytułu u. w.	zł	-
13.			
14.	Podatek od nieruchomości	zł	3.300,-
15.	Opłata roczna z tytułu u. w.	zł	
16.	Remonty bieżące i konserwacje 5%	zł	12.190,-
17.	Administracja i zarządzanie 5 %	zł	12.190,-
18.	Ubezpieczenie i ochrona obiektu 5 %	zł	12.190
19.	Razem wydatki	zł	39.870,-
20.	Wydatki inne nie ujęte 5%	zł	12.190,-
21.	Wydatki operacyjne obliczone	zł	52.060,-
22.	RAZEM (wydatki przyjęte do wyceny)	zł	52.060,-

- Koszt podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie informacji o stawkach podatkowych w urzędzie Gminy Stoszowice.

Określenie dochodu operacyjnego netto:

Dochód operacyjne netto stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi. Zaś wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę od gruntu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia, ochrony nieruchomości i inne. Wydatki te określono jw. na poziomie

$$D_{on} = D_b - W_o = 243.730 - 52.060,- = 191.670,-$$

. Obliczenie średniej stopy kapitalizacji:

Określoną wartość $R_{sr} = 7,3$ % należy traktować jako wartość bazową. Można ją zwiększyć lub zmniejszyć na podstawie konkretnej sytuacji rynkowej.

$$R = R_B + r_r + r_w$$

Gdzie:

r_r – dodatek za zwiększone ryzyko w przyszłości, np. z tytułu inwestowania, ryzyko związane z zarządzaniem, zmiana atrakcyjności nieruchomości na różnych segmentach rynku – przyjęto na poziomie 5%

r_w – ryzyko inwestora - w prowadzeniu działalności, ryzyko zarządu, ryzyko lokalizacji nieruchomości, ryzyko nie wykorzystania powierzchni nieruchomości i inne – przyjęto 5%

$$R = 7,3 + (7,3 \cdot 0,05) + (7,3 \cdot 0,05) = 7,3 + 0,365 + 0,365 = 8,03\%$$

Realna stopa kapitalizacji wynosi 8 %.

Wyliczenie wartości rynkowej nieruchomości:

$$D \quad 191.670,- \\ V = \frac{D}{R} = \frac{191.670,-}{0,08} = 2.395.875,-\text{zł}$$

Przyjęto:

$$W = 2.395.880,-\text{zł}$$

Słownie: dwa miliony trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych

Ad.BUDYNEK NR 1A,1B,1C, 2, 4 - Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości (wg stanu na dzień wyceny obiekty wymagają pilnego remontu zabezpieczającego i adaptacji obecnie w części mogą nadawać się na pow. składowo magazynowe łączna powierzchnia użytkowa to:

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń $P_u = 2358,65 \text{ m}^2$

Stan techniczny pomieszczeń niski dla celów wyceny wyceniający określił wartość jak dla celów turystycznych i usługowo magazynowych. Czynsz dla tego typu obiektów z rynku waha się od 8 zł/ m² do 10 zł /m² Dla wycenianej nieruchomości wyceniający przyjął 8,0 zł / m²

$P_u = 2358,65 \text{ m}^2$ na którą składają się :

Nr Bud.	Funkcja	Powierzchnia m ²	Stawka Czynszu (PLN)
1A,B,C,2,4	Pow. składowo magazynowe	2358,65	8

BUDYNEK nr 1A,B,C,2,4 -

Wyszczególnienie		Miesięczna stawka czynszu [zł/m ²]	Wysokość dochodu [zł]
Okres terminowej umowy			
Powierzchnia użytkowa budynku	2358,65	8	18.870
Razem potencjalne dochody miesięczne			18.870
Potencjalny roczny dochód brutto			226.440,-
Poziom pustostanów 20%			45.290
Efektowny roczny dochód brutto			181.150

Lp.	Rodzaj wydatku operacyjnego	Jedn.	
1.	Powierzchnia budynków do podatku	m ²	2358,-
2.	Powierzchnia gruntów do podatku od nieruchomości 10% dla budynku pozostały	m ²	95639x0,1 = 9560,- m ²

	grunt osobno pod inne budynki		
3.	Stawka podatkowa od budynku.- zabYTEK	zł/m ²	0,00
4.	Stawka podatkowa od gruntów	zł/m ²	0,69
5.	Podatek od budynku - zabYTEK	zł	0,00
6.	Podatek od gruntów	zł	6.600
7.	Podatek od budowli	zł	
8.	Podatek od nieruchomości łącznie	zł	6.600
9.	Opłata roczna z tytułu u. w. gruntu	zł	-
10.	Wartość 1 m ² gruntu	zł/m ²	-
11.	Wartość gruntu	zł	
12.	Wielkość opłaty rocznej z tytułu u. w.	zł	-
13.			
14.	Podatek od nieruchomości	zł	6.600
15.	Opłata roczna z tytułu u. w.	zł	-
16.	Remonty bieżące i konserwacje 1%	zł	1.810
17.	Administracja i zarządzanie 1 %	zł	1.810
18.	Ubezpieczenie i ochrona obiektu 1 %	zł	1.810
19.	Razem wydatki	zł	12.030
20.	Wydatki inne nie ujęte 2%	zł	3.620
21.	Wydatki operacyjne obliczone	zł	15.650,-
22.	RAZEM (wydatki przyjęte do wyceny)	zł	15.650,-

- Koszt podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie informacji o stawkach podatkowych w urzędzie Gminy Stosowice.

Określenie dochodu operacyjnego netto:

Dochód operacyjny netto stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi. Zaś wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę od gruntu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia, ochrony nieruchomości i inne. Wydatki te określono jw. na poziomie

$$D_{on} = D_b - W_o = 181.150 - 15.650,- = 165.500,-$$

. Obliczenie średniej stopy kapitalizacji:

Określoną wartość $R_{sr} = 7,3 \%$ należy traktować jako wartość bazową. Można ją zwiększyć lub zmniejszyć na podstawie konkretnej sytuacji rynkowej.

$$R = R_B + r_r + r_w$$

Gdzie:

r_r – dodatek za zwiększone ryzyko w przyszłości, np. z tytułu inwestowania, ryzyko związane z zarządzaniem, zmiana atrakcyjności nieruchomości na różnych segmentach rynku – przyjęto na poziomie 5%

r_w – ryzyko inwestora - w prowadzeniu działalności, ryzyko zarządu, ryzyko lokalizacji nieruchomości, ryzyko nie wykorzystania powierzchni nieruchomości i inne – przyjęto 5%

$$R = 7,3 + (7,3 \cdot 0,05) + (7,3 \cdot 0,05) = 7,3 + 0,365 + 0,365 = 8,03\%$$

Realna stopa kapitalizacji wynosi 8 %.

Wyliczenie wartości rynkowej nieruchomości:

$$D \quad 165500,- \\ V = \frac{\quad}{R} = \frac{\quad}{0,08} = 2.068.750,-,-zł \\ \text{Przyjęto:}$$

$$\mathbf{W = 2.070.000,-zł}$$

Ad.1.A BUDYNEK NR 1A - Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie po ukończeniu inwestycji zgodnie z opracowanym projektem

DONJON 1A: KURTYNA PÓŁNOCNA - adaptacja wnętrz dawnych izb mieszkalnych Twierdzy na miejsca noclegowe dla 44 osób, w tym szatnia, toalety ogólne, toalety w pokojach, recepcja, sala wypoczynkowa, pomieszczenia techniczne;

$P_u = 1475,71 \text{ m}^2$ na którą składają się :

Nr Bud.	Funkcja	Powierzchnia m^2	Stawka Czynszu (PLN)
1A	Bud. HOTEL RESTAURACJA	1475,31	35,00

DONJON 1A: KURTYNA PÓŁNOCNA - adaptacja wnętrz dawnych izb mieszkalnych Twierdzy na miejsca noclegowe dla 44 osób, w tym szatnia, toalety ogólne, toalety w pokojach, recepcja, sala wypoczynkowa, pomieszczenia techniczne;

- DONJON 1A KIESZEŃ PÓŁNOCNA –zabezpieczenie zdegradowanych elewacji kieszeni szklano-stalową kubaturą – z konserwacją murów i zachowaniem stanu trwałej ruiny. Wykorzystanie uzyskanej przestrzeni na sale wielofunkcyjną do zajęć manualnych i edukacyjnych, imprez kulturalnych, wystaw i przestrzeni restauracji;

- DONJON 1A WIEŻA DOLNA – adaptacja wnętrz na sale wielofunkcyjne, kuchnie wraz z jadalnią, biuro, pomieszczenia techniczne oraz ekspozycje muzealną związaną z turystycznym zagospodarowaniem Donjonu na przełomie XIX i XX w;

Na podstawie analizy rynku przyjęto pustostany na poziomie 8,0%

Decydując się na przyjęcie metod wyceny w niniejszej wyceny wzięto pod uwagę charakter nieruchomości jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym. Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto założenia:

- Nieruchomość wykorzystywana będzie komercyjnie , co przyniesie dochody za wynajmowanie pomieszczeń .
- Przyjęto możliwość wynajęcia powierzchni w budynku więcej niż jednemu najemcy
- Charakter nieruchomości zabytkowej jej atrakcyjność z dala od tłoku jej ekologia itp.
- Możliwość urządzania konferencji naukowych i innych z atrakcyjnością położenia widokowego
-
-

BUDYNEK nr 1A -

Wyszczególnienie		Miesięczna stawka czynszu [zł/m ²]	Wysokość dochodu [zł]
Okres terminowej umowy			
Powierzchnia użytkowa budynku	1475,71	35	51649,85
Inne dochody Z RESTAURACJI Turystów zwiedzających z zewnątrzśredniając na 1 msc	50.000,-		50.000,-
Razem potencjalne dochody miesięczne			101.650
Potencjalny roczny dochód brutto			1.219.800,-
Poziom pustostanów 15%			-92.970
Efektowny roczny dochód brutto			1.126.830,-

Lp.	Rodzaj wydatku operacyjnego	Jedn.	
1.	Powierzchnia budynków do podatku	m ²	1476,-
2.	Powierzchnia gruntów do podatku od nieruchomości 5% dla budynku pozostały grunt osobno pod inne budynki	m ²	95639x0,05 =4780,- m ²
3.	Stawka podatkowa od budynku.- zabytek	zł/m ²	0,00
4.	Stawka podatkowa od gruntów	zł/m ²	0,69
5.	Podatek od budynku - zabytek	zł	0,00
6.	Podatek od gruntów	zł	3.300
7.	Podatek od budowli	zł	0,00
8.	Podatek od nieruchomości łącznie	zł	3.300
9.	Opłata roczna z tytułu u. w. gruntu	zł	-
10.	Wartość 1 m ² gruntu	zł/m ²	-
11.	Wartość gruntu	zł	
12.	Wielkość opłaty rocznej z tytułu u. w.	zł	-
13.			
14.	Podatek od nieruchomości	zł	3.300,-,-
15.	Opłata roczna z tytułu u. w.	zł	-
16.	Remonty bieżące i konserwacje 5%	zł	56.340,-
17.	Administracja i zarządzanie 5 %	zł	56.340,-
18.	Ubezpieczenie i ochrona obiektu 5 %	zł	56.340,-
19.	Razem wydatki	zł	56.340,-
20.	Wydatki inne nie ujęte 5%	zł	56.340,-
21.	Wydatki operacyjne obliczone	zł	285.000
22.	RAZEM (wydatki przyjęte do wyceny)	zł	285.000,-

- Koszt podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie informacji o stawkach podatkowych w urzędzie Gminy Stoszowice.

Określenie dochodu operacyjnego netto:

Dochód operacyjne netto stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi. Zaś wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę od gruntu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia, ochrony nieruchomości i inne. Wydatki te określono jw. na poziomie

$$D_{on} = D_b - W_o = 1.126.830 - 285.000,- = 841.830,-$$

. Obliczenie średniej stopy kapitalizacji:

Określoną wartość $R_{sr} = 7,3 \%$ należy traktować jako wartość bazową. Można ją zwiększyć lub zmniejszyć na podstawie konkretnej sytuacji rynkowej.

$$R = R_B + r_r + r_w$$

Gdzie:

r_r – dodatek za zwiększone ryzyko w przyszłości, np. z tytułu inwestowania, ryzyko związane z zarządzaniem, zmiana atrakcyjności nieruchomości na różnych segmentach rynku – przyjęto na poziomie 5%

r_w – ryzyko inwestora - w prowadzeniu działalności, ryzyko zarządu, ryzyko lokalizacji nieruchomości, ryzyko nie wykorzystania powierzchni nieruchomości i inne – przyjęto 5%

$$R = 7,3 + (7,3 \cdot 0,05) + (7,3 \cdot 0,05) = 7,3 + 0,365 + 0,365 = 8,03\%$$

Realna stopa kapitalizacji wynosi 8 %.

Wyliczenie wartości rynkowej nieruchomości:

$$V = \frac{D}{R} = \frac{841830,-}{0,08} = 10.522.875,-,-\text{zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{W = 10.523.870,-\text{zł}}$$

BUDYNEK nr 1B SALE DYDAKTYCZNE.- KONFERENCYJNE

DONJON 1B - KURTYNA ZACHODNIA - adaptacja wnętrza w miejscu dawnych wartowni oraz izb mieszkalnych na miejsca noclegowe dla 14 osób;

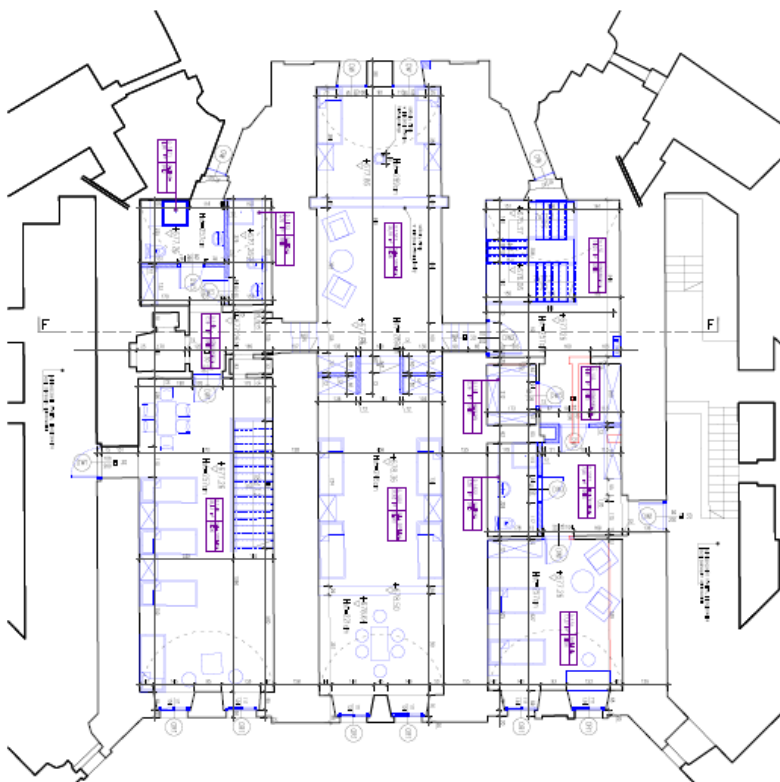
Ogólnie prace remontowe obejmą również: remont murów kamiennych w strefie zewnętrznego gzymsu Donjonu wraz z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowych nad pomieszczeniami i na poziomie posadzek, restaurację historycznych kominów, kanałów wentylacji i odwodnienia. We wnętrzu: odgruzowanie, uzupełnienie ubytków ścian i sklepień, konserwacja napraw tynkarskich, odtworzenie drewnianych stropów i klatek schodowych, odtworzenie posadzek, wykonanie zewnętrznej i wewnętrznej stolarki otworowej i ślusarki.

Zagospodarowanie terenu obejmuje: odtworzeniem wałów obronnych i nasypów ziemnych na koronie Donjonu wraz z utwardzeniem i odwodnieniem nawierzchni, z wykonaniem barier wokół Donjonu. Zaplanowano zakup sprzętu i wyposażenia.

Wyszczególnienie		Miesięczna stawka czynszu [zł/m ²]	Wysokość dochodu [zł]
Okres terminowej umowy			
Powierzchnia użytkowa budynku	142,71	35	4.995,-
Razem potencjalne dochody miesięczne			4.995,-
Potencjalny roczny dochód brutto			59.940,-
Poziom pustostanów 20%			11.990
Efektowny roczny dochód brutto			47.950,-

Lp.	Rodzaj wydatku operacyjnego	Jedn.	
1.	Powierzchnia budynków do podatku	m ²	142,71,-
2.	Powierzchnia gruntów do podatku od nieruchomości 5% dla budynku pozostały grunt osobno pod inne budynki	m ²	95639x0,05 = 4780,- m ²
3.	Stawka podatkowa od budynku.- zabytek	zł/m ²	0,00
4.	Stawka podatkowa od gruntów	zł/m ²	0,69
5.	Podatek od budynku - zabytek	zł	0,00
6.	Podatek od gruntów	zł	3.300
7.	Podatek od budowli	zł	0,00
8.	Podatek od nieruchomości łącznie	zł	3.300
9.	Opłata roczna z tytułu u. w. gruntu	zł	-
10.	Wartość 1 m ² gruntu	zł/m ²	-
11.	Wartość gruntu	zł	
12.	Wielkość opłaty rocznej z tytułu u. w.	zł	-
13.			
14.	Podatek od nieruchomości	zł	3.300,-,-
15.	Opłata roczna z tytułu u. w.	zł	-
16.	Remonty bieżące i konserwacje 5%	zł	2.400
17.	Administracja i zarządzanie 5 %	zł	2.400
18.	Ubezpieczenie i ochrona obiektu 5 %	zł	2.400
19.	Razem wydatki	zł	
20.	Wydatki inne nie ujęte 5%	zł	2.400
21.	Wydatki operacyjne obliczone	zł	12.900
22.	RAZEM (wydatki przyjęte do wyceny)	zł	12.900

- Koszt podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie informacji o stawkach podatkowych w urzędzie Gminy Stoszowice.



Określenie dochodu operacyjnego netto:

Dochód operacyjny netto stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi. Zaś wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę od gruntu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia, ochrony nieruchomości i inne. Wydatki te określono jw. na poziomie

$$D_{on} = D_b - W_o = 47.950 - 12.900,- = 35.050,-$$

. Obliczenie średniej stopy kapitalizacji:

Określoną wartość $R_{sr} = 7,3$ % należy traktować jako wartość bazową. Można ją zwiększyć lub zmniejszyć na podstawie konkretnej sytuacji rynkowej.

$$R = R_b + r_r + r_w$$

Gdzie:

r_r – dodatek za zwiększone ryzyko w przyszłości, np. z tytułu inwestowania, ryzyko związane z zarządzaniem, zmiana atrakcyjności nieruchomości na różnych segmentach rynku – przyjęto na poziomie 5%

r_w – ryzyko inwestora - w prowadzeniu działalności, ryzyko zarządu, ryzyko lokalizacji nieruchomości, ryzyko nie wykorzystania powierzchni nieruchomości i inne – przyjęto 5%

$$R = 7,3 + (7,3 \cdot 0,05) + (7,3 \cdot 0,05) = 7,3 + 0,365 + 0,365 = 8,03\%$$

Realna stopa kapitalizacji wynosi 8 %.

Wyliczenie wartości rynkowej nieruchomości:

$$V = \frac{D}{R} = \frac{35.050,-}{0,08} = 438.125,-, -zł$$

Przyjęto:

$$W = 438.120,-zł$$

Słownie : czterysta trzydzieści osiem tysięcy sto dwadzieścia złotych

BUDYNEK nr 1C

południowa kurtyna (Bud.nr 1c).

- Remont, przebudowa, odbudowa, restauracja, konserwacja i zmiana sposobu użytkowania (adaptacja wnętrz na funkcje usługowe – mediateka i toalety ogólnodostępne), fragmentu istniejącej, zabytkowej budowli pn: **Bastion Kawalier**
 $P_u = 123,45 \text{ m}^2$

Wyszczególnienie		Miesięczna stawka czynszu [zł/m ²]	Wysokość dochodu [zł]
Okres terminowej umowy			
Powierzchnia użytkowa budynku	123,45	35	4.320
Razem potencjalne dochody miesięczne			
Potencjalny roczny dochód brutto			51.840
Poziom pustostanów 10%			5.180,-
Efektowny roczny dochód brutto			46.660

Lp.	Rodzaj wydatku operacyjnego	Jedn.	
1.	Powierzchnia budynków do podatku	m ²	
2.	Powierzchnia gruntów do podatku od nieruchomości 5% dla budynku pozostały grunt osobno pod inne budynki	m ²	95639x0,05 = 4780,- m ²
3.	Stawka podatkowa od budynku.- zabytek	zł/m ²	0,00
4.	Stawka podatkowa od gruntów	zł/m ²	0,69
5.	Podatek od budynku - zabytek	zł	0,00
6.	Podatek od gruntów	zł	3.300
7.	Podatek od budowli	zł	0,00
8.	Podatek od nieruchomości łącznie	zł	3.300
9.	Opłata roczna z tytułu u. w. gruntu	zł	-
10.	Wartość 1 m ² gruntu	zł/m ²	-
11.	Wartość gruntu	zł	
12.	Wielkość opłaty rocznej z tytułu u. w.	zł	-
13.			
14.	Podatek od nieruchomości	zł	3.300,-,-
15.	Opłata roczna z tytułu u. w.	zł	-
16.	Remonty bieżące i konserwacje 5%	zł	2.330
17.	Administracja i zarządzanie 5 %	zł	2.330
18.	Ubezpieczenie i ochrona obiektu 5 %	zł	2.330
19.	Razem wydatki	zł	10.290
20.	Wydatki inne nie ujęte 5%	zł	2.330
21.	Wydatki operacyjne obliczone	zł	12.620,-
22.	RAZEM (wydatki przyjęte do wyceny)	zł	12.620,-

Określenie dochodu operacyjnego netto:

Dochód operacyjny netto stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi. Zaś wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę od gruntu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia, ochrony nieruchomości i inne. Wydatki te określono jw. na poziomie

$$D_{on} = D_b - W_o = 46.660 - 12.620,- = 34.040,-$$

. **Obliczenie średniej stopy kapitalizacji:**

Określoną wartość $R_{sr} = 7,3 \%$ należy traktować jako wartość bazową. Można ją zwiększyć lub zmniejszyć na podstawie konkretnej sytuacji rynkowej.

$$R = R_B + r_r + r_w$$

Gdzie:

r_r – dodatek za zwiększone ryzyko w przyszłości, np. z tytułu inwestowania, ryzyko związane z zarządzaniem, zmiana atrakcyjności nieruchomości na różnych segmentach rynku – przyjęto na poziomie 5%

r_w – ryzyko inwestora - w prowadzeniu działalności, ryzyko zarządu, ryzyko lokalizacji nieruchomości, ryzyko nie wykorzystania powierzchni nieruchomości i inne – przyjęto 5%

$$R = 7,3 + (7,3 \cdot 0,05) + (7,3 \cdot 0,05) = 7,3 + 0,365 + 0,365 = 8,03\%$$

Realna stopa kapitalizacji wynosi 8 %.

Wyliczenie wartości rynkowej nieruchomości:

$$V = \frac{D}{R} = \frac{34.040,-}{0,08} = 425.500,-\text{zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{W = 425.500,-\text{zł}}$$

Słownie : czterysta dwadzieścia pięć tysięcy sto pięćset złotych

BUDYNEK nr 2 - BUDYNEK - SALA MULTIFUNKCJONALNA

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie po ukończeniu inwestycji

- Remont, przebudowa, odbudowa, restauracja, konserwacja i zmiana sposobu użytkowania (adaptacja wewnątrz na sale dydaktyczno-ekspozycyjne), fragmentu istniejącej, zabytkowej budowli

KAWALER BUD. nr 2 : 616,78 m²

(Bud.nr 2).

Wyszczególnienie		Miesięczna stawka czynszu [zł/m ²]	Wysokość dochodu [zł]
Okres terminowej umowy			
Powierzchnia użytkowa budynku	616,78	35	21.590
Razem potencjalne dochody miesięczne			21.590,-
Potencjalny roczny dochód brutto			259.080,-
Poziom pustostanów 10%			25.900,-
Efektowny roczny dochód brutto			233.180,-

Lp.	Rodzaj wydatku operacyjnego	Jedn.		
1.	Powierzchnia budynków do podatku	m ²	616,78	
2.	Powierzchnia gruntów do podatku od nieruchomości 10 % dla budynku pozostały grunt osobno pod inne budynki	m ²	95639x0,10 = 9,563,9,- m ²	
3.	Stawka podatkowa od budynku.- zabytek	zł/m ²	0	
4.	Stawka podatkowa od gruntów	zł/m ²	0,69	
5.	Podatek od budynku - zabytek	zł	0	
6.	Podatek od gruntów	zł	6.600,-	
7.	Podatek od budowli	zł	0,0	
8.	Podatek od nieruchomości łącznie	zł	6.600,-	

9.	Oплата roczna z tytułu u. w. gruntu	zł	-
10.	Wartość 1 m ² gruntu	zł/m ²	-
11.	Wartość gruntu	zł	-
12.	Wielkość opłaty rocznej z tytułu u. w.	zł	-
13.			
14.	Podatek od nieruchomości	zł	6.600,-
15.	Oплата roczna z tytułu u. w.	zł	-
16.	Remonty bieżące i konserwacje 5%	zł	11.660,-
17.	Administracja i zarządzanie 5 %	zł	11.660,-
18.	Ubezpieczenie i ochrona obiektu 5 %	zł	11.660
19.	Razem wydatki	zł	41.580
20.	Wydatki inne nie ujęte 5%	zł	6.660
21.	Wydatki operacyjne obliczone	zł	48.240,-
22.	RAZEM (wydatki przyjęte do wyceny)	zł	48.240,-

Określenie dochodu operacyjnego netto:

Dochód operacyjny netto stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi. Zaś wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę od gruntu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia, ochrony nieruchomości i inne. Wydatki te określono jw. na poziomie

$$D_{on} = D_b - W_o = 233.180,- - 48.240,- = \mathbf{184.940,-}$$

. Obliczenie średniej stopy kapitalizacji:

Określoną wartość $R_{sr} = 7,3\%$ należy traktować jako wartość bazową. Można ją zwiększyć lub zmniejszyć na podstawie konkretnej sytuacji rynkowej.

$$R = R_b + r_r + r_w$$

Gdzie:

r_r – dodatek za zwiększone ryzyko w przyszłości, np. z tytułu inwestowania, ryzyko związane z zarządzaniem, zmiana atrakcyjności nieruchomości na różnych segmentach rynku – przyjęto na poziomie 5%

r_w – ryzyko inwestora - w prowadzeniu działalności, ryzyko zarządu, ryzyko lokalizacji nieruchomości, ryzyko nie wykorzystania powierzchni nieruchomości i inne – przyjęto 5%

$$R = 7,3 + (7,3 \cdot 0,05) + (7,3 \cdot 0,05) = 7,3 + 0,365 + 0,365 = 8,03\%$$

Realna stopa kapitalizacji wynosi 8 %.

Wyliczenie wartości rynkowej nieruchomości:

$$V = \frac{D}{R} = \frac{180.940-}{0,08} = \mathbf{2.261.750,-,-zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{W = 2.262.000,-zł}$$

Słownie : dwa miliony dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące złotych

BUDYNEK NR 3

• **Bastion Górny - Lazaret Górny (Bud.nr 3)** . - adaptacja wnętrza na salę dydaktycznoekspozycyjną, razem poniżej 20 osób, ZL III.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęto iż dochód będzie generować wynajmowanie powierzchni najmu o łącznej powierzchni **Pu= 238,79 m²**na którą składają się :

Nr Bud.	Funkcja	Powierzchnia m ²	Stawka Czynszu (PLN)
	Bud. usługowy	238,79	35,00

(Bud.nr 3).

Wyszczególnienie		Miesięczna stawka czynszu [zł/m ²]	Wysokość dochodu [zł]
Okres terminowej umowy			
Powierzchnia użytkowa budynku	238,79	35	8360,-
Razem potencjalne dochody miesięczne			8.360
Potencjalny roczny dochód brutto			100.320
Poziom pustostanów 10%			10.000
Efektowny roczny dochód brutto			90.320,-

Lp.	Rodzaj wydatku operacyjnego	Jedn.	
1.	Powierzchnia budynków do podatku	m ²	238,79
2.	Powierzchnia gruntów do podatku od nieruchomości 10 % dla budynku pozostały grunt osobno pod inne budynki	m ²	95639x0,10 = 9,563,9,- m ²
3.	Stawka podatkowa od budynku.- zabytek	zł/m ²	0
4.	Stawka podatkowa od gruntów	zł/m ²	0,69
5.	Podatek od budynku - zabytek	zł	0
6.	Podatek od gruntów	zł	6.600,-
7.	Podatek od budowli	zł	0,0
8.	Podatek od nieruchomości łącznie	zł	6.600,-
9.	Opłata roczna z tytułu u. w. gruntu	zł	-
10.	Wartość 1 m ² gruntu	zł/m ²	-
11.	Wartość gruntu	zł	-
12.	Wielkość opłaty rocznej z tytułu u. w.	zł	-
13.			
14.	Podatek od nieruchomości	zł	6.600,-
15.	Opłata roczna z tytułu u. w.	zł	-
16.	Remonty bieżące i konserwacje 5%	zł	4.520
17.	Administracja i zarządzanie 5 %	zł	4.520
18.	Ubezpieczenie i ochrona obiektu 5 %	zł	4.520
19.	Razem wydatki	zł	
20.	Wydatki inne nie ujęte 5%	zł	4.520
21.	Wydatki operacyjne obliczone	zł	24.680
22.	RAZEM (wydatki przyjęte do wyceny)	zł	24.680

Określenie dochodu operacyjnego netto:

Dochód operacyjne netto stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto

a wydatkami operacyjnymi. Zaś wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę od gruntu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia, ochrony nieruchomości i inne. Wydatki te określono jw. na poziomie

$$D_{on} = D_b - W_o = 90.320,- - 24.680,- = 65.640,-$$

Obliczenie średniej stopy kapitalizacji:

Określoną wartość $R_{sr} = 7,3\%$ należy traktować jako wartość bazową. Można ją zwiększyć lub zmniejszyć na podstawie konkretnej sytuacji rynkowej.

$$R = R_B + r_r + r_w$$

Gdzie:

r_r – dodatek za zwiększone ryzyko w przyszłości, np. z tytułu inwestowania, ryzyko związane z zarządzaniem, zmiana atrakcyjności nieruchomości na różnych segmentach rynku – przyjęto na poziomie 5%

r_w – ryzyko inwestora - w prowadzeniu działalności, ryzyko zarządu, ryzyko lokalizacji nieruchomości, ryzyko nie wykorzystania powierzchni nieruchomości i inne – przyjęto 5%

$$R = 7,3 + (7,3 \cdot 0,05) + (7,3 \cdot 0,05) = 7,3 + 0,365 + 0,365 = 8,03\%$$

Realna stopa kapitalizacji wynosi 8 %.

Wyliczenie wartości rynkowej nieruchomości:

$$V = \frac{D}{R} = \frac{65.640,-}{0,08} = 820.500,-,-zł$$

Przyjęto:

$$W = 820.500,-zł$$

Słownie : osiemset dwadzieścia tysięcy pięćset złotych

BUDYNEK NR 4

(Bud.4b.) Remont elewacji Lazaretu Dolnego (remont lica elewacji bez adaptacji wnętrza)

Projektowane prace:

1. odgruzowanie terenu wzdłuż elewacji od strony fosy Donjon'u, z przeprowadzeniem segregacji materiału kamiennego (opis sposobu segregacji w pkt. 4. Uwagi końcowe),
2. likwidacja obecnej grobli ziemnej,
3. usunięcie luźno związanych elementów zniszczonego lica muru,
4. demontaż / rozebranie ewent. wtórnych zamurowań w otworach strzelnic,
5. wykonanie uzupełnień i naprawa ubytków w nakrywach wierzchu muru,
6. wykonanie prac remontowych, restauratorskich i odtworzeniowych zniszczonego, kamiennego lica elewacji od strony suchej fosy Donjon'u – obejmujących zakres podobny do tego na Bastionie Dolnym, czyli: odtworzenie lica kamiennego elewacji wraz z odtworzeniem kamiennych obramień otworów okiennych, otworów kanałów odwodnieniowych i otworów drzwiowych oraz montaż gzymsu wieńczącego (dopuszcza się wariantowanie alternatywne zastępując elementy kamienne elementami z betonu barwionego, scalonego kolorystycznie ale zróżnicowanego tzw. ostrym cięciem krawędzi),
7. montaż nowej ślusarki okiennej w otworach okiennych elewacji od strony fosy Donjon'u,

Zakres remontu dotyczy całości elewacji – alternatywnie dopuszcza się remont odcinka

na szerokości odtwarzanej Kładki komunikacyjnej K-5. Bastion Dolny/Donjon
Pozostałe fragmenty elewacji należy zabezpieczyć siatką przed upadkiem odspojonych elementów do suchej fosy. Na dzień wyceny uwzględniono powyższy obiekt po zabezpieczeniu go zgodnie z opracowanym projektem w cenie gruntu

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

ZABUDOWANEJ - PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

dz. nr 480

PODEJŚCIE DOCHODOWE

FORT HARCERZ

Fort posiada 20 pomieszczeń (kazamat) które można zaadoptować do celów działalności turystycznej, rekreacyjnej, kulturowej. Fort posiada studnię głębokości 69 m –obecnie w części zasypana i nieczynna – możliwe jest jej udrożnienie i użytkowanie. Obecnie woda dostarczana jest ze studni Bastionu Miejskiego. Obiekt wyposażony w szambo. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń $P_u = 547,00 \text{ m}^2$
Stan techniczny pomieszczeń niski dla celów wyceny wyceniający określił wartość jak dla celów turystycznych i usługowo magazynowych . Czynsz dla tego typu obiektów z rynku waha się od 8 zł/ m^2 do 10 zł / m^2 Dla wycenianej nieruchomości wyceniający przyjął 8,0 zł / m^2

$P_u = 547,00 \text{ m}^2$ na którą składają się :

Nr Bud.	Funkcja	Powierzchnia m^2	Stawka Czynszu (PLN)
	POM usługowe	547,00	8,00

(Bud.nr 3).

Wyszczególnienie		Miesięczna stawka czynszu [zł/ m^2]	Wysokość dochodu [zł]
Okres terminowej umowy			
Powierzchnia użytkowa budynku	547	8,0	4.376
Razem potencjalne dochody miesięczne			4.376,-
Potencjalny roczny dochód brutto			52.512,-
Poziom pustostanów 10%			5.252
Efektowny roczny dochód brutto			47.260,-

Lp.	Rodzaj wydatku operacyjnego	Jedn.	
1.	Powierzchnia budynków do podatku	m^2	547,00
2.	Powierzchnia gruntów do podatku od nieruchomości	m^2	38672,- m^2
3.	Stawka podatkowa od budynku.- zabytek	zł/ m^2	0
4.	Stawka podatkowa od gruntów	zł/ m^2	0,69
5.	Podatek od budynku - zabytek	zł	0
6.	Podatek od gruntów	zł	26.680,-
7.	Podatek od budowli	zł	0,0
8.	Podatek od nieruchomości łącznie	zł	26.680,-
9.	Opłata roczna z tytułu u. w. gruntu	zł	-
10.	Wartość 1 m^2 gruntu	zł/ m^2	-
11.	Wartość gruntu	zł	-
12.	Wielkość opłaty rocznej z tytułu u. w.	zł	-
13.			
14.	Podatek od nieruchomości	zł	26.680,-

15.	Oplata roczna z tytułu u. w.	zł	-
16.	Remonty bieżące i konserwacje 5%	zł	2360
17.	Administracja i zarządzanie 5 %	zł	2360
18.	Ubezpieczenie i ochrona obiektu 5 %	zł	2360
19.	Razem wydatki	zł	33.760,-
20.	Wydatki inne nie ujęte 5%	zł	2360
21.	Wydatki operacyjne obliczone	zł	36.120
22.	RAZEM (wydatki przyjęte do wyceny)	zł	

Określenie dochodu operacyjnego netto:

Dochód operacyjny netto stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi. Zaś wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę od gruntu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia, ochrony nieruchomości i inne. Wydatki te określono jw. na poziomie

$$D_{on} = D_b - W_o = 47.260 - 36.120,- = 11.140,-$$

. Obliczenie średniej stopy kapitalizacji:

Określoną wartość $R_{sr} = 7,3$ % należy traktować jako wartość bazową. Można ją zwiększyć lub zmniejszyć na podstawie konkretnej sytuacji rynkowej.

$$R = R_b + r_r + r_w$$

Gdzie:

r_r – dodatek za zwiększone ryzyko w przyszłości, np. z tytułu inwestowania, ryzyko związane z zarządzaniem, zmiana atrakcyjności nieruchomości na różnych segmentach rynku – przyjęto na poziomie 5%

r_w – ryzyko inwestora - w prowadzeniu działalności, ryzyko zarządu, ryzyko lokalizacji nieruchomości, ryzyko nie wykorzystania powierzchni nieruchomości i inne – przyjęto 5%

$$R = 7,3 + (7,3 \cdot 0,05) + (7,3 \cdot 0,05) = 7,3 + 0,365 + 0,365 = 8,03\%$$

Realna stopa kapitalizacji wynosi 8 %.

Wyliczenie wartości rynkowej nieruchomości:

$$V = \frac{D}{R} = \frac{11.140-}{0,08} = 139.250,-,-zł$$

Zgodnie z notą interpretacyjną N1 ze względu na charakter zabytkowy - turystyczny wprowadzono współczynnik 1,1

$$W = 139.250 \times 1,1 = 153.175,-$$

Przyjęto:

$$\mathbf{W = 153.170,-zł}$$

Słownie : sto pięćdziesiąt trzy tysiące sto siedemdziesiąt złotych

11. 0 WARTOŚĆ GRUNTU

Określenie wartości gruntu bez zabudowań dla działki 479 fort DONJON i działki 480 fort HARCERZ

ANALIZA RYNKU

Gruntów pod usługi inne niż zagrodowe
Lata 2016 do 2019

Data transakcji	Nr działek	Pow. gruntu	Cena transakcyjna	Cena trans. m2 gruntu	Opis nieruchomości	Uwagi do transakcji	Forma władania gruntem	Rodzaj rynku	Przezn. N.	Gmina	Miejscowość	Forma transakcji
2018-10-26	64	13600	130.000,-	9,56	RV, PsIII		własność	wtórny		Ziębice	Nowina	wolny rynek
2015-02-08	251/3, 251/7	3528	50000	14,17	wg EG: RIIla, RII	RIIla - 1230, RII - 677, RIIla - 1621	własność	wtórny	R	Ząbkowice Śląskie	Jaworek	wolny rynek
2019-07-12		8462	50000	11,77	PsIV	PsIV	własność	wtórny		Ziębice	Nowy Dwór	Wolny rynek
2019-08-06	172/5	3609	55000	15,24	RIVa	RIVa	własność	wtórny		Ziębice	Lubnów	wolny rynek
2019-04-11	243	5370	106000	19,74	ŁIV, PsIV	ŁIV, PsIV	własność	wtórny		Złoty Stok	Złoty Stok	wolny rynek
2015-01-08	3	5900	85000	14,41	wg EG: RIIlb, RIVa	RIIlb - 1900, RIVa - 4000	własność	wtórny	R	Bardo	Przyłęk	wolny rynek
2018-12-20		7325	60000	8,84	PsV	PsV				Złoty Stok	Laski	wolny rynek
2015-01-04	390/8, 390/7, 390/11	3776	100000	26,48	wg EG: RI, RII	RI - 818, RII - 413, RI - 1236, RI - 508, RII - 801	własność	wtórny	R	Ząbkowice Śląskie	Jaworek	wolny rynek
2019-06-14	290	42200	221550	14,58	RIIla	RIIla	własność	wtórny		Stoszowice	Budzów	przetarg
2015-11-15	342	10796	350000	32,42	wg EG: RIIlb		własność	wtórny	R	Ziębice	Ziębice	wolny rynek
2015-11-06	95, 93	17300	173000	10	wgEG: PsIV, RIIla, RIVa	PsIV - 7600, RIIla - 6100, RIVa - 3600	własność	wtórny	R	Kamieniec Ząbkowicki	Pomianów Górny	wolny rynek
2015-10-30	67/9	2841	50000	17,6	wg EG: RIVb		własność	wtórny	R	Kamieniec Ząbkowicki	Susza	wolny rynek
2016-10-12	251/12, 251/7	3596	50000	13,9	wg EG: RII, RIIla	RII - 137, RIIla - 1161, RII - 677, RIIla - 1621	własność	wtórny	R	Ząbkowice Śląskie	Jaworek	wolny rynek
2016-10-12	251/4, 251/7	3521	50000	14,2	wg EG: RIIla, RII	RIIla - 1223, RII - 677, RIIla - 1621	własność	wtórny	R	Ząbkowice Śląskie	Jaworek	wolny rynek
2016-10-12	251/13, 251/7	3688	50000	13,56	wg EG: RII, RIIla	RII - 1217, RIIla - 173, RII - 677, RIIla - 1621	własność	wtórny	R	Ząbkowice Śląskie	Jaworek	wolny rynek
2015-10-03	377/6	2302	35405	15,38	wg EG: RIVa, RV	RIVa - 1109, RV - 1193	własność	pierwotny	R	Złoty Stok	Chwalisław	przetarg
2015-08-23	4	9900	272926	27,57	wgEG: Lz-966,PsV-244,RV-8690		własność	pierwotny	R	Bardo	Bardo	wolny rynek
2014-05-18	108	4800	42298	8,81	wg EG: ŁIII		własność	pierwotny	R	Ząbkowice Śląskie	Koziniec	przetarg
2014-05-18	57/7	1842	39753	21,58	wg EG: RIIlb		własność	pierwotny	R	Ziębice	Krzelków	przetarg
2015-04-23	1/58, 1/58	2356	75000	31,83	wg EG: RII, RIIla	RII - 1063, RII - 1101, RIIla - 192	własność	wtórny	R	Ząbkowice Śląskie	Ząbkowice Śląskie	wolny rynek
2012-04-03	11/15	2209	66000	29,88	wg EG: PsIII		własność	wtórny	R	Stoszowice	Mikołajów	wolny rynek
2012-04-03	107/1	2145	42500	19,81	wg EG: RI, RII	RI - 1080, RII - 1065	własność	pierwotny	R	Ząbkowice Śląskie	Zwrócona	wolny rynek

Wyceniający przeanalizował 22 transakcje do dalszej przyjął 20. Na podstawie powyższej tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe dla wycenianej nieruchomości gruntowej:

- średnia cena 1m² nieruchomości określona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczbie n=17 transakcji dotyczących nieruchomości położonych na obszarze określonego wyżej rynku lokalnego i podobnego wynosi:

$$C_{\text{śr}} = 17,5 \text{ zł/m}^2$$

- cena minimalna w próbce wynosi: $C_{\text{min}} = 8,84 \text{ zł/m}^2$

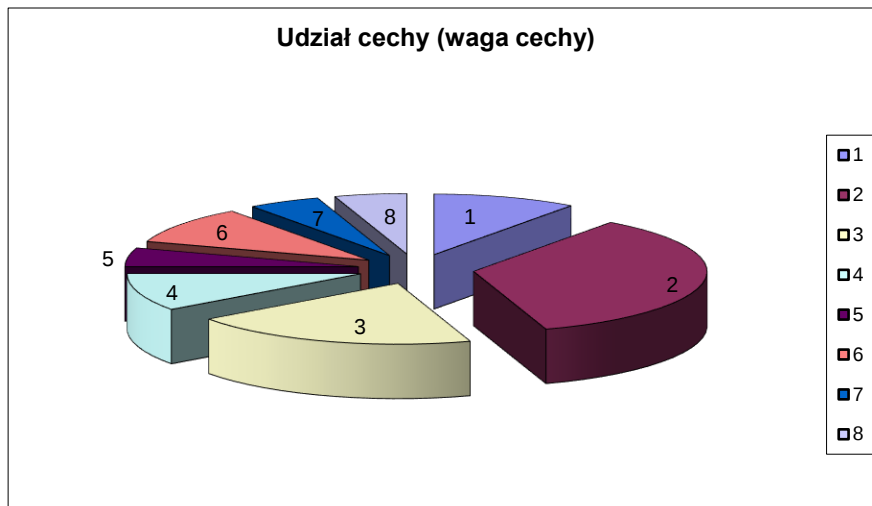
- cena maksymalna w próbce wynosi: $C_{\text{max}} = 31,83 \text{ zł/m}^2$

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = 0,5 \quad \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = 1,82$$

Poniższa tabela przedstawia procentowy wpływ poszczególnych cech rynkowych na wartość szacowanej nieruchomości oraz odpowiadające tym cechom wartości współczynnika korygującego dla szacowanej nieruchomości gruntowej.

L.p.	Cecha rynkowa	% wpływ cechy waga cechy	Zakres współczynnika „U _i ”		Wartość wsp. „U _i ”
			dolny	Górny	
1.	Rodzaj nieruchomości, Intensywność zabudowy	10%	0,05	0,182	0,15
2.	Lokalizacja ogólna (w tym atrakcyjność lokalizacyjna)	35%	0,175	0,637	0,5
3.	Lokalizacja szczegółowa i walory Komunikacyjne, dostępność do dróg publicznych	20%	0,1	0,364	0,15
4.	Przeznaczenie w planie miejscowym, Sposób użytkowania	10%	0,05	0,182	0,1
5.	Stan zagospodarowania, Stopień wykorzystania , Możliwości inwestycyjne	5%	0,025	0,091	0,05
6.	Walory środowiskowe (handel, usługi, sąsiedztwo)	10%	0,05	0,182	0,1
7.	Stopień dostępności Infrastruktury technicznej	5%	0,025	0,091	0,05
8.	Wielkość i kształt działki	5%	0,025	0,091	0,05
	Σ	100%	0,5	1,82	1,15



Rysunek 1 Wykres ilustrujący udział poszczególnych cech przy wycenie przedmiotowego obiektu.

10.3. Obliczenie jednostkowej wartości rynkowej prawa własności działki gruntu (WRU).
Wartość rynkowa (WRU) 1m² szacowanej nieruchomości gruntowej wyniesie:

$$W = \left(C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i \right) \cdot K$$

$$W = 17,5 \text{ zł/m}^2 \times 1,15 = 20,125 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Dz.nr 479

$$W = 95639 \times 20,125 = 1.924.734,875 \text{ zł.}$$

Przyjęto po zaokrągleniu

$$\mathbf{W= 1.925.000,-}$$

Słownie : jeden milion dziewięćset dwadzieścia pięć tysięcy złotych.

Dz.nr 480,-

$$W = 38672 \times 20,125 = 778.274 \text{ zł.}$$

Przyjęto po zaokrągleniu

$$\mathbf{W= 778.000,-}$$

Słownie : siedemset siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych.

12. III ZESTAWIENIE WARTOŚCI
WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI
NA DZIEŃ WYCENY
21.01.1.2020 r.
WARTOŚĆ RYNKOWA
ZESTAWIENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
DZ.NR 479 i 480

nr	wyszczególnienie	Wartość Zł.
	Wartość rynkowa nieruchomości zabytek - pomnik historii -z tytułu odwiedzanych turystów	8.801.000,-
0x	BUDYNEK nr 0x - BUDYNEK - sale balowo - wykładowe-biura - remont kapitalny zakończono	2.395.880,-
1A, 1B, 1C, 2,4	Budynki zabytkowe przed remontem wdg. stanu na dzień wyceny	2.070.000,-
	DZ. NR 479.	1.925.000,-
	Zabudowania HORT HARCERZ	153.170,-
	DZ. NR 480	778.000
	RAZEM wartość nieruchomości	16.123.050,-

Słownie : szesnaście milionów sto dwadzieścia trzy tysiące pięćdziesiąt złotych

ZESTAWIENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
dz. nr 479 i dz. nr 480

PO UKOŃCZENIU II etapu remontów kapitalnych i adaptacji zgodnie z
opracowaną dokumentacją i wydanym pozwoleniem budowlanym
Nr 498/2017 z dnia 08.12.2017

nr	wyszczególnienie	Wartość Zł.
	Wartość rynkowa nieruchomości zabytek - pomnik historii -z tytułu odwiedzanych turystów	8.801.000,-
0x	BUDYNEK nr 0x - BUDYNEK - sale balowo - wykładowe-biura	2.395.880
1A	BUDYNEK północna wieża	10.523.870
1B	BUDYNEK - zachodnia kurtyna	438.120,-
1C	BUDYNEK – północna wieża i północna kurtyna	425..500,-
2	BUDYNEK - Bastion Kawalir - mediateka	2.262.000,-
3	BUDYNEK - bastion górny	820.500,-
4	Budynek - bastion- lazaret dolny - w cenie gruntu	-
	DZ. NR 479.	1.925.000,-
	Zabudowania HORT HARCERZ	
	Zabudowania HORT HARCERZ	153.170,-
	DZ. NR 480	778.000
	RAZEM wartość nieruchomości	28.523.040,-

Słownie : dwadzieścia osiem milionów pięćset dwadzieścia trzy tysiące czterdzieści złotych

ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

**OGÓŁEM WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI RYNKOWEJ NA DZIEŃ
WYCENY 21.01.2020 dz. nr 479 , 480
WARTOŚĆ RYNKOWA**

W = 16.123.050,- PLN

Słownie : szesnaście milionów sto dwadzieścia trzy tysiące pięćdziesiąt złotych

**WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI PO ZAKOŃCZENIU
ZAINWESTOWANIA II ETAPU DZIAŁKI NR 479**

Przy uwzględnieniu wszystkich wyżej opisanych uwarunkowań wartość
rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej
PO UKOŃCZENIU II etapu remontów kapitalnych i adaptacji zgodnie z
opracowaną dokumentacją i wydanym pozwoleniem budowlanym
Nr 498/2017 z dnia 08.12.2017

WRU= 28.523.040,-

Słownie : dwadzieścia osiem milionów pięćset dwadzieścia trzy tysiące czterdzieści złotych

13. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym i porównawczym wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości o charakterze usługowym – TURYSTYCZNYM JAKO POMNIK HISTORYCZNY JEDYNY W EUROPIE w stanie po ukończeniu zainwestowania remontu i adaptacji II etapu zgodnie z pozwoleniem z dnia 08.12.2017 nr pozw. 498/2017 wynosi : **28.523.040,-** . Określona wartość rynkowa składająca się z dwóch działek dz. nr 479 zabudowana fortem DONJON i dz nr 480,- zabudowana fortem HARCERZ wartość określono podejściem dochodowym porównawczym ,odpowiada ceną jakie zostały osiągnięte za obiekty turystyczno-usługowe zlokalizowane na terenie województwa dolnośląskiego w pobliżu lokalizacji obiektów wyceniane znajdują się takie obiekty jak ; była kopalnia Złoty Stok, była kopalnia w Nowej Rudzie , Zamek Książ , jaskinia niedźwiedzia , twierdza Kłodzko w innych miejscowościach o podobnym charakterze turystycznym co wyceniana nieruchomość . Określona stawka biletów i najmu za zwiedzanie i wynajem powierzchni usługowych na pomieszczenia sale balowe, wykładowe , szkoleniowe hotele oraz powierzchnię usługową na poziomie od 8 zł / m² do 40,0 zł/ m² Na korzyść przedmiotowej nieruchomości przemawia docelowo to że oprócz wartości historycznej - jako pomnik historii wpisany do rejestru zabytków w europie i świecie spełnia inne funkcje turystyczno wypoczynkowe , ekologiczne z dala od zabudowań , piękne widoki cisza atrakcje turystyczno

plenerowe Ponadto ich lokalizacja w strefie ekologicznej i w pobliżu drogi krajowej Wrocław Kudowa Zdrój- Praga.

14.. UWAGI KOŃCOWE , KLAUZULE

- Niniejsze opracowanie zostało sporządzone dla celu określonego w pkt. 1.2. opracowania i nie może być publikowane lub wykorzystany w innym celu w całości lub też części lub też części bez zgody autora
- Opracowanie nie może być publikowane udostępniany osobom trzecim , kopiowanie w części bez zgody autora.
- Opinię sporządzono w dwóch egzemplarzach
- Ważność opinii biegły ustala się na okres do 20.01.2021r. oile na rynku nie zaistnieją zmiany czynników istotnych dla warunków przyjętych w założeniach do oszacowania przedmiotu opinii . Po tym terminie lub wystąpieniu ww. czynników należy dokonać weryfikacji niniejszej opinii z zastrzeżeniem iż weryfikację przeprowadzi jej autor . W innym przypadku należy sporządzić nową opinię.
- Opinia została sporządzona na podstawie informacji i dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę i zakłada się że zleceniodawca zgłosił wszelkie znane okoliczności i fakty mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Opinię opracowano na podstawie oględzin podczas wizji lokalnej oraz informacji i dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę . Autor opracowania zakłada że przedstawione dokumenty prawne i księgowe przedłożone przez zleceniodawcę są zgodne z prawdą.
- Obliczenie wartości nie obejmują podatku VAT oraz innych opłat i kosztów ponoszonych ewentualnie w związku z przeniesieniem prawa własności .
Wyszacowane wartości nie mogą służyć za podstawę do ustalenia wysokości udzielonego kredytu , zdolność kredytową oraz wysokość udzielonego kredytu czy pożyczki określa Bank.
Niniejsza opinia służy jedynie jako materiał pomocniczy do analizy związanej z procesem aplikacji kredytowej i organizacyjnej przedsięwzięcia

Ziębice 21 stycznia. 2020 r.

opracował

13. ZAŁĄCZNIKI

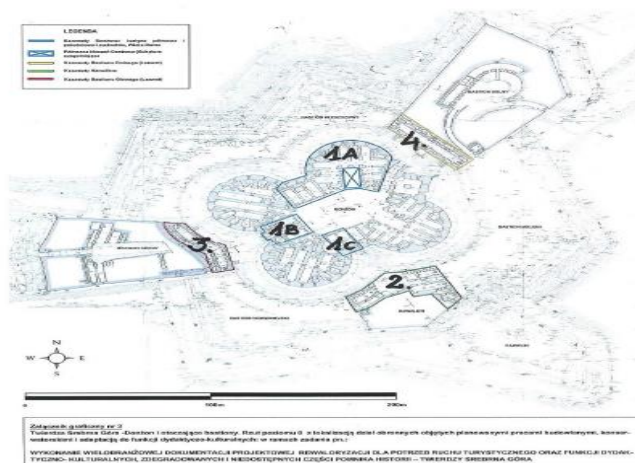
57-220 Ziębice ul. Gazowa 4	MARIAN GÓRSKI WROCLAWSKIE CENTRUM NIERUCHOMOŚCI „WrocCN”	
NIP 8871001917, REGON 890124394		www.wroccn.plkom: 607-303-247

Z A Ł A C Z N I K N R 1

**Dot: Analizy przydatności nieruchomości jako zabezpieczenia wierzytelności Banku-
obszary ryzyka wycenianej nieruchomości**

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY
Część 1. – Architektura

1.11. Lokalizacja przedmiotowych obiektów budowlanych



Wskazanie obszarów ryzyka wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Stosownie do Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) – Krajowy Standard Specjalistyczny nr 3 (KWS) „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”, pkt. 4.3 uzgodniony z Ministrem Infrastruktury dnia 04.01.2010 r.: „Rzecznik majątkowy ma również obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać 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. Powyższe dodatkowe informacje przedstawia się w formie załącznika do operatu szacunkowego”. Ryzyko Wierzyciela zabezpieczającego nieruchomość przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości może dotyczyć zmian dotyczących przedmiotowej nieruchomości, jak również szeroko pojętego jej otoczenia. W tabeli poniżej zestawiono przykładowe możliwe obszary ryzyka, które mogą wpływać na wartość nieruchomości w przyszłości, stanowiące załącznik do operatu (do wypełnienia w formie opisowej

I Obszary ryzyka zawiązane z nieruchomością Ocena ryzyka		
lp	Obszary ryzyka	Ocena ryzyka
1	Ryzyko rynku rodzaj nieruchomości	Określenie szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej wg. KW SW1Z/00043118/4 wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej Głównym celem przedsięwzięcia jest zwiększenie dostępności do zasobów kulturowych regionu poprzez zachowanie i udostępnienie unikatowego zabytku architektury militarnej – Twierdzy SrebrnaGóra. Fortyfikacja o statusie Pomnika Historii i jedna z najważniejszych atrakcji Dolnego Śląska, stanowi równocześnie przykład zabytku wymagającego pilnych działań rewaloryzacyjnych dla zachowania i odzyskania swych wyjątkowych wartości. Twierdza to nie tylko niepowtarzalne dzieło architektury ale również wyjątkowo ukształtowany krajobraz stąd do jego aktywnej ochrony już w 2002 r. powołano pierwszy w kraju Forteczny Park Kulturowy. Jednym z najcenniejszych elementów Fortecznego Parku Kulturowego i terenu uznanego w 2004 roku za Pomnik Historii jest Donjon –miejsce ostatniej obrony – budowla składająca się z czterech, wysokich na 30 metrów wież, w których podbombo odporną warstwą nasypu ziemnego i sklepień, zlokalizowano ponad 200 pomieszczeń w tym koszary, zbrojownie, magazyny żywności, studnie i wszystko co niezbędne dla armii do przetrwania nawet 6-miesięcznego oblężenia.Stan techniczny Donjonu w szybkim tempie pogarsza się ze względu na znaczną destrukcję kamiennych i ceglanych elewacji jak i naruszenie konstrukcji sklepieńprzez korzenie niekontrolowanej do niedawna – zieleni inwazyjnej. Obecnie twierdzę odwiedza niemal 80-100 tysięcy turystów rocznie, a do zwiedzania udostępnione jest mniej niż 30 % powierzchni głównego zespołu obiektów w tym Donjonu.Stąd dla realizacji celu głównego planowana jest adaptacja i rewaloryzacja jego niedostępnych pomieszczeń do celów turystycznych i kulturalnych. Zadanie pozwoli zachować i udostępnić niemal 100 % nowej powierzchni zabytku tym samym przewrócić i wykorzystać wartości kulturowe i turystyczne Ze względu na rodzaj nieruchomości o statusie pomnika historii oraz opisanego stanu nieruchomościryzyko rynku nieruchomości z tytułu rodzaju nieruchomości nie występuje
2	Cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia standard)	Powierzchnia wycenianej nieruchomości jak jej standard charakter zabudowy zabytkowej. Położenie bardzo atrakcyjne możliwość dalszych odkryć na wycenianym gruncie czyni wycenianą nieruchomość jako bardzo atrakcyjną ze względu na ww. ryzyko nie występuje
3	Ryzyko prawne (informacje dotyczące uregulowania stanu prawnego, dokumentacji ,pozwolenia budowlanego ,użytkowanie itp.)	Brak ryzyka - Nieruchomość ma uregulowany stan prawny dot. własności nieruchomości własność jest ściśle określona w KW
4	Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Brak ryzyka - nieruchomość jest zgodna z z MPZP

5	Ryzyko techniczne (związane ze stanem zaawansowania dostępności mediów, stopniem zużycia)	Nieruchomość może być dostosowana dla alternatywnego korzystnego wykorzystania na atrakcje turystyczne - nieruchomość uzbrojona w media w średnio dobrym stanie technicznym Dostępność mediów dobra instalacje wod. kan elektr. - planowane wykonanie pomp ciepła szt 6 i baterii fotowoltaicznych brak ryzyka
6	Ryzyko inwestora (związanego z możliwością niewykonania prac przez inwestora)	Brak takiego ryzyka - z informacji jakie uzyskał rzeczoznawca jest to możliwość zainwestowania dalszego zgodnie z pozwoleniem budowlanym i zatwierdzoną dokumentacją
7	Ryzyko spowodowane obciążeniami publicznymi oraz zmianami administracyjnymi.	Ryzyko spowodowane obciążeniami publicznymi oraz zmianami administracyjnymi. Takie ryzyko nie występuje. Władze administracyjne Gminy i Powiatu na rynku którym występuje nieruchomość są bardzo przychylne dla mieszkańców gminy i nie należy się spodziewać zmian niekorzystnych dla MPZ
8	Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	Wyceniana inwestycja znajduje się na w bardzo dobrym otoczeniu opisanym w niniejszym operacie o b. dobrej lokalizacji czyli ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nie występuje
9	Zagrożenia środowiskowe (tereny zalewowe, Skażenie środowiska itp.)	Nieruchomość nie jest zagrożona środowiskowo tereny wokół to tereny nie stanowiące terenów zalewowych ani nie są skażone środowiskowo wręcz są to tereny ekologiczne .
10	. Możliwości generowania trwałych dochodów (jeżeli dotyczy)	Inwestycja znajduje się na rynku płynnym ma możliwość generowania trwałych dochodów z odwiedzających turystów oraz wynajmu pomieszczeń opisanych w niniejszej wycenie jest to zabytek wpisany przez prezydenta RP jako pomnik historii BRAK RYZYKA
II. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości w relacji do szacowanej nieruchomości		
1	Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. nowe inwestycje w miejscowości skutkujące wzrostem ilości miejsc pracy)	Rzeczoznawca przeanalizował rynek lokalny na którym znajduje się nieruchomość podobne. Stały rozwój gminy możliwość zmian przeznaczenia nieruchomości w kierunku ekologicznym ryzyko takie nie występuje
2	Przewidywane zmiany podaży mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. wzrost podaży wynikający z realizacji nowych projektów w toku lub realizacji projektów planowanych)	Brak ryzyka jak w pkt.1
3	Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu	Brak ryzyka

	zagospodarowani a przestrzennego lub zmianą funkcji nieruchomości	
4	Trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny i prognozowany	. Ryzyko w tym obszarze NIE WYSTĘPUJUE „ pomnik historii „
5	Przewidywany okres ekspozycji na rynku	Przewidywany okres ekspozycji na rynku wdg. rzeczoznawcy to okres od 3msc do 6
6	Przewidywany kierunek zmian na rynku nieruchomości (cykle konjunkturalne – krótko i długoterminowe	brak ryzyka - pomnik historii
7	Przewidywane prawdopodobne zmiany lokalnych trendów ekonomicznych (np. prognoza wskazująca na wzrost populacji)	Przewidywane prawdopodobne zmiany opisano w pkt 6 - brak ryzyka

III. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów (potencjalnych klientów)

1	Ocena wartości nieruchomości w okresie kilku lat	Jako Rzeczoznawca który jest na tym rynku i go intensywnie obserwuje od kilku lat co najmniej od 20 lat . Teren ten pod względem położenia lokalizacji przeznaczenia w mpzp jest bardzo atrakcyjny i będzie coraz bardziej atrakcyjny prognozy rozwoju bardzo atrakcyjne w kierunku atrakcyjności turystycznej
2	Ogólna atrakcyjność nieruchomości (atuty)	Rzeczoznawca ustalił atrakcyjność nieruchomości: na bardzo dobra
3	Niekorzystne cechy nieruchomości	Wdg . rzeczoznawcy niekorzystne cechy nie występują lub są nieprzewidywalne
4	Obciążenia na nieruchomości	Rzeczoznawca ustalił badając KW że w Dziale IV - HIPOTEKA - wdg wpisu KW w załączeniu -
5	Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości	Zdaniem rzeczoznawcy dla tej nieruchomości nie przewiduje się wzrostu kosztów obsługi niż zaplanowana przez inwestora
6	Ryzyko wzrostu poziomu pustostanów i opóźnienia w płatnościach (jeżeli dotyczy)	Nie dotyczy
7	Ryzyko zmian lokalnych preferencji	Ryzyko zmian lokalnych preferencji zdaniem rzeczoznawcy nie występuje gdyż założenia do niniejszej wyceny zgodne z studium i MPPZ
8	Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	Ze względu na opis ryzyk jak wyżej ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa nie

		występuje
9	Kierunki rozwoju terenów przyległych (nieuciążliwe, uciążliwe; jakie)	Zgodnie z udostępnioną i posiadaną informacją przez rzeczoznawcę kierunki rozwoju terenów są nieuciążliwe wokół to treny ekologiczne
10	Ryzyko wynikające z reputacji inwestora (jeżeli dotyczy)	Ryzyko wynikające z reputacji inwestora - nie występuje . Inwestor ma doświadczenie
11	11. Ryzyko wynikające p. z procesu budowlanego (jeżeli dotyczy)	Nie dotyczy
IV. Ogólna opinia na temat kierunku wpływu powyższych ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości		
Zgodnie z trendem i założeniami w niniejszej wycenie wpływ powyższych ryzyk na poziomie wycenianej nieruchomości w przyszłości zdaniem rzeczoznawcy nie występuje lub jest minimalny nieprzewidywalny np. kataklizm przyrodniczy		

