



## Burmistrz Szklarskiej Poręby

58-580 Szklarska Poręba, ul. Buczka 2; tel. 075 75 47 700, 075 75 47 708; fax 075 75 47 724  
e-mail: sekretariat@szklarskaporeba.pl; www.szklarskaporeba.pl

Szklarska Poręba, dn.04.08.2010 r.

RN/VI/72243-1000 /10

Państwo

ul. Cicha 1

**Szklarska Poręba**

Odnosząc się do przedłożonej kserokopii wyciągu z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości prawa własności nieruchomości zabudowanej położonej w Szklarskiej Porębie przy ul. Cichej 1 oraz poniesionych na niej nakładów zwracam się z uprzejmą prośbą o dostarczenie w terminie 7 dni od otrzymania niniejszego pisma kopii całości tego operatu.

z up. BURMISTRZA

Zbigniew Brożek  
Zastępca Burmistrza

Otrzymuje:

1. adresat
2. a/a

Przygotowała: Aneta Żywicka - Hołownia

ul.Cicha 1  
58-580 Szklarska Poręba

**URZĄD MIEJSKI**  
ul. Buczka 2, 58-580 Szklarska Poręba

wpi. 2010 -08- 13

L.dz. 6358

podpis. *[Signature]*

Szklarska Poręba 12.08.2010 r

*RN  
13.08.2010  
OKe*

*A.I.  
13.08.10*

Urząd Miejski  
w Szklarskiej Porębie

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na Państwa pisemną prośbę przekazujemy oryginał operatu szacunkowego określającego wartość budynku na kwotę 1.133.900 zł oraz wielkość nakładów inwestycyjnych najemców podnoszących wartość obiektu DW Belweder 2 na kwotę 562.300 zł, sporządzony w dniu 08.09.2009 r przez biegłego rzeczoznawcę ) wraz z fotograficzną dokumentacją prac w postaci elektronicznej (2 płyty CD - każda po 136 zdjęć), stanowiących potwierdzenie dokonania nakładów na przedmiocie najmu, wykonanych naszym kosztem i staraniem.

Z wyrazami szacunku

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w <b>Szklarskiej Porębie</b> w województwie Dolnośląskim, przy <b>ul. Cichej 1</b> , obręb 5, AM 6, na działce nr 369 i części działki 371 o łącznej powierzchni 1219 m <sup>2</sup> , KW 37785.
Opis nieruchomości:	Nieruchomość położona w Szklarskiej Porębie przy ul. Cichej 1. W skład nieruchomości wchodzi działka nr 369 o powierzchni 811 m <sup>2</sup> wraz z budowlami i urządzeniami, udzielona część z działki 371 o powierzchni 408 m <sup>2</sup> oraz budynek pensjonatowo – mieszkalny o powierzchni użytkowej 300,74 m <sup>2</sup> . Położona w strefie centralnej, przy głównym ciągu turystycznym Szklarskiej Poręby, na południowym skłonie, o dobrym nasłonecznieniu, nie regularna, ogrodzona i urządzona. Sąsiedztwo i warunki ekologiczne bardzo dobre, w sąsiedztwie podobnych nieruchomości. Posiada dobry dojazd, parking o częściowym zabezpieczeniu miejsc, pełne uzbrojenie w media i ustronne położenie. W Studium..., teren na którym położona jest nieruchomość wyceniana, oznaczony jest jako MU, tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności oraz tereny usług.
Cel wyceny:	Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej, dla aktualnego sposobu użytkowania, prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz określenie wartości rynkowej nakładów poniesionych na nieruchomości.
Oszacowane wartości rynkowe nieruchomości i nakładów:	<b>Wartość nieruchomości: 1.133.900,00 PLN</b> <b>Wartość nakładów: 562.300,00 PLN</b>
Autor opracowania:	
Data sporządzenia operatu:	



## Burmistrz Szklarskiej Poręby

58-580 Szklarska Poręba, ul. Buczka 2; tel. 075 75 47 700, 075 75 47 708; fax 075 75 47 724  
e-mail: sekretariat@szklarskaporeba.pl; www.szklarskaporeba.pl

Szklarska Poręba, dn.28.09.2010 r.

**RN/VI/72243- 169 /10**

Państwo

u. Cicha 1

**Szklarska Poręba**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 3 września 2010 r. w sprawie udostępnienia operatów szacunkowych wartości budynku DW „Belweder 2” w załączeniu przekazuję kopię operatu szacunkowego wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Szklarskiej Porębie przy ul. Cichej 1 (z określeniem nakładów) sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego v dniu 28 sierpnia 2010 r.

Z up. BURMISTRZA  
*Zbigniew Brozek*  
Zastępca Burmistrza

Otrzymuje:

1. adresat

Ⓢ a/a

Przygotowała: Aneta Żywicka - Hołownia

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Rodzaj nieruchomości :</b> Nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana.	<b>Adres nieruchomości :</b> 58 – 580 Szklarska Poręba , ul. Cicha nr 1 , gmina Szklarska Poręba , powiat jeleniogórski , województwo dolnośląskie .						
<b>Numer Księgi Wieczystej :</b> Nieruchomość posiada Księgę Wieczystą nr - działka zabudowana nr 369 o pow. 811 m2 – 37785, działka niezabudowana o pow.678 m2 nie posiada urzędzonej Księgi Wieczystej.	<b>Rodzaj wartości rynkowej :</b> Wartość Rynkowa dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRA) .						
<b>Rodzaj prawa (praw) :</b> Budynek użytkowe jako przedmiot prawa własności .							
<b>Przeznaczenie wycenianej nieruchomości :</b> Zgodnie z aktualnym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie Nr XLIII/510/2009 , z dnia 30 listopada 2009 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w <b>obszarze zabudowy mieszkaniowej i usługowej</b> i oznaczona jest symbolem <b>(M,U)</b> .							
<b>Właściciel nieruchomości :</b> Gmina Szklarska Poręba .							
<b>Oznaczenie ewidencyjne nieruchomości :</b> Województwo dolnośląskie , powiat jeleniogórski , gmina Szklarska Poręba, jednostka ewidencyjna Szklarska Poręba , obręb ewidencyjny 020604_1, 0005 , nr działki 371 o powierzchni 678 i działka nr 369 o pow. 811 m2 , jednostka rejestrowa gruntów G.176 , ul Cicha nr .	<b>Cel wyceny :</b> Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej i niezabudowanej , oraz określenie nakładów poniesionych na nieruchomości dla potrzeb rozliczeń Właściciela z Dzierżawcą w zakresie nakładów poczynionych na obiekcie przez Dzierżawcę.						
<b>Opis nieruchomości :</b> * Nieruchomość zlokalizowana w centrum miasta , przy drodze twardej asfaltowej, ogrodzona, nasłoneczniona, o kształcie zbliżonym do trapezu. Działka uzbrojona w instalacje : elektryczną, wodną i gazową z sieci miejskiej, kanalizacyjną ogólnospławną, teletechniczną, dojazd nieograniczony. Warunki geotechniczne dobre , działka ukształtowana łagodnie z lekkim spadkiem w kierunku południowym – bardzo ładna wystawa stoku i widok . Ogólnie lokalizacja działki przy obecnej funkcji bardzo atrakcyjna. W bliższym i dalszym sąsiedztwie budynki pensjonatowe, trasy turystyczne, centrum miasta, droga przelotowa do Świeradowa, Budynek Urzędu Miasta Szklarska Poręba. Obecnie nieruchomość nie jest dzierżawiona, a Dzierżawca zamierza rozliczyć się z Właścicielem z poczynionych przez Niego nakładów na nieruchomość. * Budynek użytkowy wolnostojący, wybudowany w technologii tradycyjnej, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym i strychem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony, wybudowany na skarpcie . Fundamenty i ściany piwnic kamienne i ceglane, ściany konstrukcyjne z cegły ceramicznej pełnej, kamienne i mur pruski poddasza, stropy nad przyziemiem ceramiczne – odcinkowe i płaskie, pozostałe drewniane, więźba dachowa drewniana kryta blachą. Stolarka okienna drewniana pojedyncza i skrzynkowa, w kotłowni okna i drzwi stalowe, drzwiowa plyninowa, płytowa pełna i oszklona, podłogi drewniane deskowe z wykładzinami dywanowymi i panelowe, posadzki betonowe i ceramiczne . Elewacja tynk zwykły, licówka kamienna w poziomie przyziemia i szalówka w poziomie piętra . Schody ceglane i drewniane policzkowe z drewnianymi balustradami i pochwytem . Budynek wyposażony w instalacje : elektryczną oświetlenia i siły , wodną i gazową z sieci miejskiej , kanalizacyjną ogólnospławną , ogrzewanie c. o. (piec na paliwo stałe w przyziemiu) . Program użytkowy budynku : piwnica – kotłownia, część piwniczna gospodarcza, komunikacja, i przyziemie – 6 pokoi , toalety, zaplecze kuchenne, komunikacja, piętro - pomieszczenia gościnne z łazienkami, toalety, komunikacja, poddasze użytkowe – dwa pokoje, kuchnia, łazienka, pomieszczenie gospodarcze, komunikacja. Zużycie techniczne budynku określono dla celów wyceny na 25 % . Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 304,96 m2 . Nieruchomość posiada korzystne warunki środowiskowe, dobre warunki techniczne, dobre warunki zdrowotne, dobrą funkcjonalność eksploatacyjną, średni standard oraz pełne wyposażenie w media . Najemca poczynił szereg nakładów lecz nie wszystkie z zgodą Właściciela. Ponadto na mocy umowy, winien był ponosić nakłady jako konieczne - naprawy i drobne remonty utrzymujące budynek w stanie używalności. Pozostałe nakłady, na mocy umowy z Właścicielem, oprócz nakładów zbytkownych, mają stanowić przedmiot wzajemnych rozliczeń. Trudno wyważyć, w jakim procencie Dzierżawca te nakłady poniósł. Jako wyceniaczy staralem się na podstawie fotografii i dokumentów dostarczonych zarówno przez Właściciela jak i Dzierżawcę ocenić te nakłady procentowo dla każdego elementu budynku, oraz ich zużycie, tym bardziej, że nakłady te będą stanowiły procentową wartość budynku, po zminusowaniu od wartości nieruchomości wartości gruntu, wówczas będzie można określić procentową a nie kosztową wartość nakładów w stosunku do wartości budynku. Jest to o tyle logiczne, że wartość a koszty to dwa odrębne elementy.							
<b>Wartość nieruchomości :</b> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości gruntowej wynosi</td> <td style="text-align: right;"><b>236 486 zł</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość budynku wynosi</td> <td style="text-align: right;"><b>878 050 zł</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Wartość nakładów wynosi</td> <td style="text-align: right;"><b>132 500 zł</b></td> </tr> </table>		wartość nieruchomości gruntowej wynosi	<b>236 486 zł</b>	wartość budynku wynosi	<b>878 050 zł</b>	Wartość nakładów wynosi	<b>132 500 zł</b>
wartość nieruchomości gruntowej wynosi	<b>236 486 zł</b>						
wartość budynku wynosi	<b>878 050 zł</b>						
Wartość nakładów wynosi	<b>132 500 zł</b>						
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego :</b>	28 sierpień 2010 r.						
<b>Data na którą określono wartość nieruchomości:</b>	28 sierpień 2010 r.						
<b>Data na którą określono stan nieruchomości :</b>	28 sierpień 2010 r.						
<b>Data dokonania oględzin :</b>	28 sierpień 2010 r.						
<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego :</b>							