

KINO "GWIAZDA"
Roland Szymański
ul. Wł. Sikorskiego 24A
11-400 KĘTRZYN
tel. 22-38, dom. 46-84

OPERAT SZACOWANIA

Nieruchomości budynkowych położonych
w Kętrzynie przy ul. Sikorskiego 24A

Budynek KINA stanowi własność

Miasta Kętrzyn

- Dz. Nr 138

- Kubatura "KINA"	-	8.500,00 m ³
- Pow. ogólna "KINA"	-	1.565,30 m ²
- Pow. użytkowa garaży	-	38,30 m ²
- Kubatura garaży	-	178,00 m ³
- Wartość budynku "KINA"	-	151.654,00 zł
- Wartość 2 boksów garażowych	-	2.563,00 zł

Ogółem wartość budynków kina	-	154.217,00 zł

Operat sporządził:

BIEGŁY SĄDOWY
w zakresie budownictwa
i wyznaczenia nieruchomości
Stanisław Hennig
upr. bud. Nr 3)63
Kętrzyn ul. Rynek 1 m. 8

Kętrzyn 30.12.1995 r.

1. SPIS TREŚCI
=====

1. Strona tytułowa	
2. Spis treści	str. 1
3. Dane formalno-prawne	str. 2
4. Dane techniczne i opis budynków "KINA"	str. 3
5. Opis zastosowanej metody wyceny i techniki wyceny	str. 5
6. Obliczenie wartości budynku	str. 5
7. Załączniki:	
- Lokalizacja ogólna budynku	

Opracowanie zawiera 6 ponumerowanych stron i zostało wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

BIEGŁY SĄDOWY
w zakresie budownictwa
i gospodarki nieruchomościami
Stanisław Hennig
upr. bud. Nr 3)63
ul. Rydzka 1 m. 1

2. DANE FORMALNO - PRAWNE

2.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem sporządzenia operatu szacunkowego jest budynek "KINA" i 2 boksy garażowe przy ul. Sikorskiego 24a w Kętrzynie z uwagi przyjęcia na stan majątkowy Miasta i wpisanie do ewidencji środków trwałych - Pierwsza wycena budynku.

2.2. Zleceniodawca

Zleceniodawcą wyceny jest Urząd Miasta Kętrzyn. Na podstawie umowy o dzieło znak: ZB 7412/122/95 z dnia 13.12.1995 r. zostało ustalone dokonanie oszacowania wartości "KINA" i 2 boksów garażowych przy ulicy Sikorskiego 24a.

2.3. Podstawa prawna operatu

- a) Ustawa z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości (jednolity tekst Dz.Ust.Nr 30 z 1991 r. poz.127 z późniejszymi zmianami).
- b) Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 marca 1995 r. (M.P. Nr 13 poz.163).
- c) Rozporządzenie Ministra Finansów z 20.01.95 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, a także aktualizacja wyceny środków trwałych - Dz.Ust.Nr 5/95 poz.

2.4. Podstawa merytoryczna - szacunkowa

Podstawą merytoryczną opracowania są:

1. Oględziny budynku przeprowadzone w dniu 20.12.1995 r. w obecności dzierżawcy "KINA" wraz z pomiarami sprawdzającymi w stosunku do inwentaryzacji, która znajduje się w Urzędzie Miasta - Wydział Budownictwa. Inwentaryzacja została sporządzona w III kw.1986 r. przez Pracownię Usług Architektonicznych w Olsztynie ul.Powale 1. W stosunku do chwili obecnej budynek nie uległ żadnym zasadniczym zmianom. Inwentaryzacja stanowi podstawę ustalenia danych technicznych budynku.
2. Scalone normatywy do wyceny budynku i budowli WACETOB-PZITB zeszyt Nr 30 Warszawa 1995 r. oraz zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa "BISTYP-CONSULTING" - poziom cen III kw.1995 r.
3. Szacowanie nieruchomości zurbanizowanych cz.I prof.A.Hopfera - wydanie Meritum Sp.z o.o. Warszawa 1994 r.
4. Informacje o ewentualnych transakcjach sprzedaży podobnych budynków przeprowadzone w Urzędzie Miasta Kętrzyna.

5. "Rzeczoznawca Majątkowy" miesięcznik Nr 2/94 Wycena Nieruchomości Zabytkowych - Janusz Lipiński.

2.5. Warunki i ograniczenia

1. Stan prawny budynku "KINA" jest uregulowany - stanowi własność Miasta Kętrzyna.
2. Wyceną nie objęto działki budowlanej.

3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Budynek "KINA" na 280 miejsc został wybudowany w obecnym stanie w latach 1910-1920. Budynek zlokalizowany jest na działce przy ulicy Sikorskiego 24A.

Ogólna charakterystyka

- a) murowany;
- b) dach trzyspadowy kryty dachówką;
- c) parterowy z poddaszem użytkowym;
- d) podpiwniczenie pod całą pow.zabudowy;
- e) wolnostojący;
- f) lokalizacja przy ul.Sikorskiego 24A - zaplecze sądu, graniczy z obecnym Wydziałem Sądu.
- g) Ostatni znany remont do obecnego stanu technicznego i użytkowego przeprowadzono w latach 1960-65.

2. Dane techniczne budynku kina i garaży

2.1. Budynek kina - zgodnie ze stanem faktycznym (Dane z inwentaryzacji)

1. Powierzchnia zabudowy	<u>620,00 m²</u>
2. Powierzchnia użytkowa: H = 2,63 - 2,67 m (piwnice)	
a) piwnice wg inwentaryzacji -	<u>378,70 m²</u>
b) parter wg inwentaryzacji -	456,00 m ²
c) I piętro - " - -	251,60 m ²

Razem pow.użytkowa	1.086,30 m ²
d) Strych i schody -	479,00 m ²

Ogółem pow.ogólna	1.565,30 m ²
	8.500,00 m ³

3. Kubatura budynku -

2.2. Boksy garażowe

Dane techniczne garaży

a) pow.zabudowy 6,60 m x 6,91 = 45,60 m² 45,60 m²

b) Pow. użytkowa - 38,30 m²
 $2,83 \times 5,73 = 16,56 \text{ m}^2$
 $\underline{3,80} \times \underline{5,73} = \underline{21,77} \text{ m}^2$
 38,33 m²

c) Kubatura garaży 178,00 m³
 $45,60 \text{ m}^2 \times 3,90 \text{ m} = 177,86 \text{ m}^3$

d) Rok budowy garaży ustala się na lata 1950-1955

e) Budownictwo oszczędnościowe, bez posadzek, ścianki z gazobetonu

3. Opis techniczny konstrukcji

- Fundamenty z kamienia i cegły.
- Mury piwnic z cegły ceramicznej pełnej, licowane z zewnątrz kamieniem polnym.
- Ściany nadziemia z cegły pełnej, częściowo licowane.
- Stropy międzypiętrowe typu Kleina, na belkach stalowych, nad salą kinową drewniane, podwieszony.
- Dach o konstrukcji drewnianej typu mansardowego, kryty dachówkami holenderką na odeskowaniu.
- Schody żelbetowe wylewane na mokro.
- Tynki wewnętrzne i zewnętrzne zwykłe kat.III.
- Stolarka okienna drewniana nietypowa.
- Drzwi zewnętrzne drewniane, klepkowe.
- Podłogi drewniane - lentex.
- Boazerie na ścianach sali kinowej z płyty wiórkowej i z płyty sklejkowej.

4. Uwaga o stanie technicznym konstrukcji

- Ogólny stan techniczny budynku jest dobry.
- Elementy konstrukcji dachu zabezpieczone środkiem ognioodpornym i środkiem owadobójczym. Stan konstrukcji jest dobry.
- Pokrycie dachu z obróbkami blacharskimi wymaga niezwłocznego remontu (braki dachówek, skorodowane obróbki).
- Wykładziny podłogowe do wymiany.
- Należy wykonać osuszenie ścian piwnic i nowe tynki.

5. Instalacje

1. Instalacje siły i światła.
 2. Instalacja alarmowa i technologiczna
 3. Instalacja telefoniczna
 4. Instalacja wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej
 5. Instalacja wodociągowo-kanalizacyjna
 6. Instalacja c.o.
- Rozwiązania techniczne pokazano w inwentaryzacji sanitarnych.