

Gołdap, 22 marca 2017 r.

W odpowiedzi na Pana wniosek z dnia 14 marca 2017 r. o udostępnienie informacji publicznej dotyczący:

- 1) przekazania wszystkich dokumentów dotyczących remontu ulicy Kolejowej w Gołdapi wraz z chodnikami,
- 2) przekazania dokumentów inwentarzowych poprzedzających sprzedaż szkoły muzycznej i Pałacu Ślubów w Gołdapi (ul. Wojska Polskiego/ul. Wolności),

uprzejmie informuję, co następuje:

Ad. 1) Urząd Miejski w Gołdapi nie posiada wnioskowanych przez Pana dokumentów. Nadmieniam, że ulica Kolejowa jest drogą powiatową a więc dokumenty dotyczące dróg powiatowych znajdują się w Zarządzie Dróg Powiatowych w Gołdapi.

Ad. 2) w załączeniu przekazuję kserokopię operatu szacunkowego wyceny nieruchomości zabudowanej (budynek szkoły muzycznej) położonej na działce nr 987/17 przy ul. Wolności 15 w Gołdapi woj. warmińsko – mazurskie z dnia 2007-09-27.

Z up. BURMISTRZA  
Sekretarz Gminy Gołdap  
*mgr Aneta Rawinis*

Z up. BURMISTRZA

*mgr inż. Andrzej Duchnowski*

KIEROWNIK  
Z up. BURMISTRZA

*A. Skok*

ZASTĘPCA KIEROWNIKA  
WYDZIAŁU GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ,  
OCHRONY ŚRODOWISKA I ENERGICHOŚCI

Ad. 1.) WIK -

Ad. 2.) GPO -

**MICHAŁ FIL**  
**WYCENA NIERUCHOMOŚCI**  
19-520 Banie Mazurskie; ul. Jasna 2  
REG. 519509331 NIP 8451354632  
tel. 087 / 615 71 11

## OPERAT SZACUNKOWY

wyceny nieruchomości zabudowanej (budynek szkoły muzycznej) położonej na działce nr  
**987/17** przy ul. **Wolności 15** w **GOŁDAP** woj. warmińsko-mazurskie

Właściciel: **Gmina Gołdap**

Wartość rynkowa oszacowania - **449 390 zł** (864 zł/m<sup>2</sup>)

Słownie złotych: czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt

w tym: wartość gruntów - **49 020 zł** (60 zł/m<sup>2</sup>)

Aktualność oszacowania

2007-09-27

Wykonawca



40

Wyciąg z operatu szacunkowego  
(art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami)

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest przedmiot prawa własności do nieruchomości zabudowanej budynkiem użytkowym (szkoła muzyczna) o III kondygnacjach nadziemnych i małym budynkiem użytkowym (zakład szewski, położonych na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 987/17 przy ul. Wolności 15 w Gołdapi woj. warmińsko – mazurskie.

W zakres wyceny wchodzi:

- Lokal użytkowany przez Szkołę Muzyczną o powierzchni użytkowej 440,79 m<sup>2</sup>,
- Lokal użytkowany przez Izbę Rolniczą o powierzchni użytkowej 26,44 m<sup>2</sup>,
- Lokal użytkowany przez Urząd Miejski (USC) o powierzchni użytkowej 49,53 m<sup>2</sup>,
- Razem powierzchnia użytkowa budynku 516,76 m<sup>2</sup>

oraz budynek użytkowany przez zakład szewski o powierzchni użytkowej 6,75 m<sup>2</sup>

- Grunty o powierzchni 817 m<sup>2</sup> tj. działka oznaczona numerem geodezyjnym 987/17,

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie szacunkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na potrzeby sprzedaży w drodze przetargu.

3. Określenie stanu nieruchomości

Wyceniana nieruchomość stanowi własność Gminy Gołdap.

- 4. Wartość nieruchomości - 449 390 zł
- w tym wartość gruntów - 49 020 zł

5. Data sporządzenia operatu

2007-09-27

Sporządził



## SPIS TREŚCI

1.0. Przedmiot i zakres wyceny.....	4
2.0. Cel wyceny .....	4
3.0. Podstawy formalne i materialne- prawne .....	4
3.1. Zleceniodawca .....	4
3.2. Podstawy prawne .....	4
3.3. Źródła informacji .....	5
4.0. Data sporządzenia wyceny .....	5
5.0. Stan nieruchomości .....	5
5.1. Stan prawny i przeznaczenie .....	5
5.2. Stan techniczno-użytkowy .....	6
6.0. Przeznaczenie nieruchomości .....	7
7.0. Charakterystyka i analiza lokalnego rynku .....	7
8.0. Rodzaj określonej wartości, wybór podejścia, metody i techniki szacowania....	7
8.1. Rodzaj określonej wartości.....	7
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania .....	7
9.0 Określenie wartości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości .....	8
10. Uwagi i zastrzeżenia.....	10

Załączniki:

### 1.0. Przedmiot i zakres wyceny (oszacowania)

Przedmiotem wyceny jest przedmiot prawa własności do nieruchomości zabudowanej budynkiem użytkowym (szkoła muzyczna) o III kondygnacjach nadziemnych i małym budynkiem użytkowym (zakład szewski, położonych na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 987/17 przy ul. Wolności 15 w Gołdapi woj. warmińsko – mazurskie.

W zakres wyceny wchodzi:

- Lokal użytkowany przez Szkołę Muzyczną o powierzchni użytkowej 440,79 m<sup>2</sup>,
- Lokal użytkowany przez Izbę Rolniczą o powierzchni użytkowej 26,44 m<sup>2</sup>,
- Lokal użytkowany przez Urząd Miejski (USC) o powierzchni użytkowej 49,53 m<sup>2</sup>,
- Razem powierzchnia użytkowa budynku 516,76 m<sup>2</sup>

oraz budynek użytkowany przez zakład szewski o powierzchni użytkowej 6,75 m<sup>2</sup>

- Grunty o powierzchni 817 m<sup>2</sup> tj. działka oznaczona numerem geodezyjnym 987/17,

### 2.0. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie szacunkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości do sprzedaży w drodze przetargu.

### 3.0. Podstawy formalne i materialno-prawne.

#### 3.1. Zleceniodawca

Zleceniodawcą jest Urząd Miejski w Gołdapi.

#### 3.2. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst z 2004 r. - Dz.U. Nr 261, poz. 2603) z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz.U.Nr 16, poz. 93) z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (jednolity tekst z 2001r - Dz.U.Nr 124, poz. 1361) z późniejszymi zmianami
4. Ustawa z dnia 25 czerwca 1994 roku o własności lokali (jednolity tekst z 2004 roku Nr 141, poz. 1492) z późniejszymi zmianami.
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.Nr 207, poz. 2109) ze zmianą z dnia 27 września 2005 roku (Dz.U. Nr 196, poz. 1628).

### 3.3. Źródła informacji

1. Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych - Warszawa lipiec 2004 r.
2. Wycena Nieruchomości wydanie 2000 - Zbigniew Boczek Currenda Spółka z o o Sopot - kwiecień 2001 r.
3. Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli Henryk Hajdasz - wydanie II rozszerzone.
4. Wypis z rejestru gruntów.
5. Fragment mapy przy ul. Wolności z wycenianą działką.
6. Inwentaryzacja poszczególnych kondygnacji budynku.
7. Lustracja w dniu 21 września 2007 r.
8. Dane ze Starostwa Powiatowego w Gołdapi na temat cen uzyskiwanych za sprzedane nieruchomości podobne na podstawie aktów notarialnych.
9. Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego mieszkaniowego oraz przemysłowego „BISTYP-CONSULTING” Spółka z o.o. Warszawa-czerwiec 2007 r.
10. Materiały własne rzeczoznawcy z notowań rynku nieruchomości.

### 4.0. Daty istotne dla określenie wartości nieruchomości

Ogłędziny nieruchomości	-	2007.09.21
Stan przedmiotu wyceny	-	2007.09.21
Wartość przedmiotu wyceny na dzień	-	2007.09.27
Sporządzenie wyceny	-	2007.09.27

### 5.0. Stan nieruchomości

#### 5.1 Stan prawny, położenie i uzbrojenie

Wyceniany przedmiot prawa własności do nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami użytkowymi (duży i mały), położonymi na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 987/17 o powierzchni 817 m<sup>2</sup>, zapisany w KW Nr29627, położony przy ul. Wolności 15, stanowi własność Gminy Gołdap.

Nieruchomość w kształcie litery V, położona przy ulicy głównej (Gołdap – Węgorzewo), przy targowicy, tuż przy centrum miasta.

Teren, na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość, zaopatrzonej jest w energię elektryczną i sieć wodno – kanalizacyjną oraz duży budynek we własne centralne ogrzewanie olejowe.

## 5.2. Stan techniczno – użytkowy

### 1. Budynek użytkowy II piętrowy z poddaszem użytkowym (duży)

- w kształcie zbliżonym do litery V,
  - częściowo podpiwniczony (kotłownia o pow. 40 m<sup>2</sup>),
  - ławy fundamentowe żelbetowe,
  - ściany fundamentowe betonowe,
  - ściany z cegły pełnej,
  - strop nad piwnicą typu Klaina,
  - pozostałe stropy drewniane,
  - pęknięcia ścian i stropów,
  - przysłonięte okładzinami z płyt gipsowo – kartonowych,
  - belki stropowe drewniane w złym stanie,
  - podłogi pokryte wykładzinami i terakotą oraz w części sal dydaktycznych ułożone wykładzinami dywanowymi i parkietem,
  - tynki cementowo – wapienne,
  - stolarka drewniana,
  - schody na piętro i poddasze - jedne drewniane (przy ul. W. Polskiego), drugie betonowe (od strony ul. Wolności),
  - dach wielo –spadowy drewniany,
  - kryty dachówką ceramiczną,
  - obróbki blacharskie z PCV w złym stanie,
  - rok budowy około 1930,
  - stan techniczny średni,
  - budynek wymaga kapitalnego remontu,
- powierzchnia użytkowa budynku **516,76 m<sup>2</sup>**,

### 2. Budynek mały

- murowany z cegły,
- strop drewniany,
- dach drewniany 4-spadowy,
- kryty dachówką,
- powierzchnia użytkowa  $6,75 \text{ m}^2 \times 0,5 = 3,37 \text{ mp.}$ ,
- budynek wymaga remontu,

*[Handwritten signature]*

## 6.0. Przeznaczenie nieruchomości

Nieruchomość przeznaczona jest na cele biurowo - usługowe.

## 7.0. Charakterystyka i analiza lokalnego rynku nieruchomości

Teren Miasta i Gminy Gołdap jest słabo uprzemysłowiony, pomimo, że w mieście (za miastem) powstało uzdrowisko i działa podstrefa Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Z uwagi na słabe uprzemysłowienie i duże bezrobocie oraz brak dostatecznej ilości inwestorów z zewnątrz, wystąpił spadek zawieranych transakcji na nieruchomości, oznacza to, że podaż przewyższa popyt.

W ostatnim okresie występowały w wolnej sprzedaży podobne nieruchomości, z których trzy zostały przyjęte do porównania cen, jako obiekty najbardziej podobne do obiektu wycenianego i skorygowano je przy użyciu odpowiednich poprawek do ceny.

Obiekty te były sprzedane w roku 2007, a ich ceny wynosiły od 613 do 1145 zł/m<sup>2</sup>.

Wartość podobnych gruntów zabudowanych, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego w okolicy wycenianej nieruchomości wynosi 60 zł/m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę stan techniczny i technologię wykonania budynku zakładu szewskiego do jego wyceny przyjęto współczynnik do przeliczenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na powierzchnię przeliczeniową (mp.) 0,5 w stosunku do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku dużego.

W wyniku analizy rynku daje się zauważyć, że chętniej kupowane są lokale stare, wyeksploatowane, ubogie w infrastrukturę i o mniejszej powierzchni, a przez to tańsze, które można nabyć za stosunkowo niższą cenę, pomimo wyższych cen jednostkowych.

## 8.0. Rodzaj określonej wartości, wybór podejścia, metody i techniki szacowania

### 8.1 Rodzaj określonej wartości

Określono w operacie szacunkowym rynkową wartość nieruchomości zabudowanej według aktualnego sposobu przeznaczenia i użytkowania (WRU).

### 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Do wyceny nieruchomości przyjęto podejście porównawcze, metodę porównywania parami.



9.0. Określenie wartości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny z uzasadnieniem (w zaokrągleniu do 10 zł)

Do określenia wartości nieruchomości przyjęto następujące obiekty porównawcze:

A

- nr aktu notarialnego 363/2007,
- data transakcji II.2007 r,
- uzyskana cena 1145 zł/m<sup>2</sup>,
- ul. Jaćwieska,
- działka nr 945/1,

B.

- nr aktu notarialnego 1312/2007,
- data transakcji IV.2007 r,
- uzyskana cena 613 zł/m<sup>2</sup>,
- ul. 11 Listopada,
- działka nr 822/10,

C.

- nr aktu notarialnego 1372/2007,
- data transakcji IV.2007 r,
- uzyskana cena 789 zł/m<sup>2</sup>,
- ul. Plac Zwycięstwa,
- działka nr 1520,

Aktualizacja czasowa cen:

Odstąpiono od aktualizacji czasowej cen, gdyż na rynku nieruchomości nie występuje ich czasowy przyrost. Spowodowane to jest niskim poziomem inflacji.

Na podstawie analizy lokalnego rynku podobnych nieruchomości ustalono, że ich ceny w ostatnim okresie wynosiły zł/m<sup>2</sup>:

- maksymalna 1145
- minimalna 613
- różnica cen 532

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami określono następujące cechy rynkowe, jako najbardziej wpływające na wartość rynkową w tutejszej okolicy i przyjęto ich wpływ na wagę cech:

Lp.	Cechy rynkowe	Wpływ	
		%	zł
1.	Lokalizacja	30	160
2.	Stan techniczny	20	106
3.	Wyposażenie i standard	20	106
4.	Dojazd	10	54
5.	Uzbrojenie	20	106
6.	Razem	100	532

Charakterystykę obiektu wycenianego i obiektów porównawczych zestawiono w tabeli:

Lp.	Cechy rynkowe	Obiekt wyceniany	Obiekty porównawcze		
			A	B	C
1	Lokalizacja	Tuż przy centrum	Podobna	Gorsza	Podobna
2	Stan techniczny	Średni	Lepszy	Podobny	Podobny
3	Wyposaż. i standard	Dobre	Podobne	Podobne	Podobne
4	Dojazd	Dobry	Podobny	Gorszy	Podobny
5	Uzbrojenie	Dobre	Podobne	Podobne	Podobne

Tabela porównawcza cen nieruchomości

Lp	Cechy rynkowe	Wpływ		Obiekty porównawcze		
		%	zł	A	B	C
1	Lokalizacja	30	160	0	80	0
2	Stan techniczny	20	106	-53	0	0
3	Wyposaż. i standard	20	106	0	0	0
4	Dojazd	10	54	0	18	0
5	Uzbrojenie	20	106	0	0	0
6	Razem	100	532	-53	98	0
7	Wartość obiektów porównawczych zł/m <sup>2</sup>	x	x	1145	613	789
8	Wartość poprawiona zł/m <sup>2</sup>	x	x	1092	711	789
9	Wartość rynkowa zł/m <sup>2</sup>	x	864			

Wartość nieruchomości wyliczono według wzoru:

$$W_N = m^2 \times \text{zł/m}^2$$

Wartość nieruchomości (3 lokale i budynek zakładu szewskiego) wynosi:

$$W_N = 516,76 \text{ m}^2 + (6,75 \text{ m}^2 \times 0,5) = 520,13 \text{ m}^2 \times 864 \text{ zł/m}^2 = 449\,390 \text{ zł}$$

Słownie złotych: czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt

w tym: wartość gruntów:

$$W_G = 817 \text{ m}^2 \times 60 \text{ zł/m}^2 = 49\,020 \text{ zł}$$

*(Handwritten signature)*

Wartość poszczególnych lokali z gruntem wynosi:

- Lokal Szkoły Muzycznej	-	380 840 zł
- Lokal Izby Rolniczej	-	22 840 zł
- Lokal Urzędu Miejskiego (USC)	-	42 790 zł
- Zakład szewski	-	2 920 zł

Zdaniem wyceniającego jest to wartość rynkowa adekwatna do aktualnego poziomu rynku nieruchomości zabudowanych w okolicy, uwzględniająca lokalizację, stan techniczny, wyposażenie i standard, dojazd oraz uzbrojenie.

#### 10.0. Uwagi i zastrzeżenia

Ustalona kwota stanowi wartość rynkową wycenianej nieruchomości na dzień jej określenia i może być przyjęta za podstawę do ustalenia ceny sprzedaży w drodze przetargu. Ustalony stan techniczny budynków nie stanowi ekspertyzy technicznej, lecz został przyjęty wyłącznie do ustalenia wartości jako łączne zużycie funkcjonalne, techniczne i środowiskowe.

Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi.

Jednocześnie sporządzono wyciąg, o którym mowa w art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sporządzony operat może być wykorzystany wyłącznie do celu wymienionego w punkcie 2.0 przez okres 12 m-cy od daty określenia wartości.

Operat nie może być publikowany bez zgody autora.

Banie Mazurskie

Sporządził

2007-09-27

