

**Uchwała Nr/..../18
Rady Powiatu Piaseczyńskiego
z dnia2018 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na zbycie z zasobu nieruchomości Powiatu
Piaseczyńskiego zabudowanej nieruchomości położonej
w Piasecznie przy ul. Czajewicza 1a w trybie bezprzetargowym
na rzecz Gminy Piaseczno**

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017, poz. 1868) oraz art. 37 ust. 2 pkt 2, art. 6 pkt 6, art. 34 ust. 8, art. 13 ust. 1 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., poz. 121) Rada Powiatu Piaseczyńskiego uchwala co następuje:

§ 1

Wyraża się zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz Gminy Piaseczno prawa własności zabudowanej nieruchomości będącej własnością Powiatu Piaseczyńskiego dla której urządzona jest księga wieczysta nr **KW WA5M/00248082/0**, położonej w Piasecznie przy **ul. Czajewicza 1a**, stanowiącej według ewidencji gruntów i budynków działkę ewidencyjną nr **2 obr. 40 m. Piaseczno**, o pow. **0,0561 ha**, z przeznaczeniem na cel publiczny.

§ 2

Zastrzega się, że nieruchomość o której mowa w § 1 zostanie sprzedana za cenę ustaloną na podstawie ważnego operatu szacunkowego wykonanego przez Rzeczoznawcę Majątkowego, przy czym cena nie będzie niższa niż wartość rynkowa prawa własności nieruchomości.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Piaseczyńskiego.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Przedmiotowa nieruchomość na mocy decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 70/2000 z dnia 23.03.2000r. stanowi własność Powiatu Piaseczyńskiego. W związku z przeniesieniem Wydziału Komunikacji i Transportu Starostwa Powiatowego w Piasecznie do nowego budynku położonego przy ul. Czajewicza 2/4 w Piasecznie przedmiotowa nieruchomość pozostaje niezagospodarowana. Gmina Piaseczno zainteresowana jest nabyciem przedmiotowej nieruchomości w związku z pilną potrzebą pozyskania pomieszczeń biurowych na polepszenie warunków lokalowych Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno. W związku z powyższym Zarząd Powiatu Piaseczyńskiego postanowił przeznaczyć nieruchomość stanowiącą własność Powiatu Piaseczyńskiego poł. w Piasecznie przy ul. Czajewicza 1a, oznaczoną jako działka ew. nr 2 obr. 40 do sprzedaży w drodze bezprzetargowej z przeznaczeniem na cel publiczny tj. utrzymanie pomieszczeń dla urzędów organu administracji.

Województwo Mazowieckie
Powiat Piaseczyński
Gmina Piaseczno
Urząd Miasta i Gminy Piaseczno
Wydział Gospodarki Mieniem

WYDZIAŁ GOSPODARSTWA MIENIEM

RADCA PRAWNY

Andrzej Hajduk
WA - 11959

WICESTAROSTA PIASECZYŃSKI

Arkadiusz Strzyżewski

Przedmiot opracowania:

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym obejmującej dz. ew. nr 2, obręb 40, położonej przy **ul. Czajewicza 1a w Piasecznie**, powiat piaseczyński.

Cel opracowania:

Określenie wartości prawa własności nieruchomości na potrzeby sprzedaży.



AUTOR OPRACOWANIA

Ewelina Pakuła
rzeczoznawca majątkowy
numer uprawnień 5592



Piaseczno, 26.03.2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym, uregulowanej w KW nr WA5M/00248082/0. Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej. Działka ew. nr 2, obręb 40, pow. – 561m², klasyfikacja: Bi – inne tereny zabudowane. Zabudowa: Budynek wolnostojący murowany, podpiwniczony, pow. zabudowy - 208m², 2 kondygnacyjny, pow. użytkowa - 311,21 m², pow. całkowita naziemna – 416 m². Funkcja –biurowy. Rok budowy 1985. Stan techniczno-użytkowy – średni/gorszy. <i>Instalacje infr:</i> woda, kanalizacja, gazowa, elektryczna z sieci miejskiej. <i>Położenie:</i> Piaseczno, ul. Czajewicza 1a. <i>Przeznaczenie zgodnie z mpzp – UA – usługi i biura.</i> <i>Zakres wyceny</i> obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości według stanu nieruchomości na dzień wyceny przy poziomie cen aktualnie kształtujących się na rynku lokalnym.
Cel wyceny	Określenie wartości nieruchomości na potrzeby sprzedaży.
Podejście/metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Wartość rynkowa nieruchomości	WN = 1 933 000 zł Słownie: jeden milion dziewięćset trzydzieści trzy tysiące złotych
Daty określenia wartości	Data sporządzenia operatu szacunkowego.....26.03.2018 r. Data, na którą określono wartość nieruchomości..... 26.03.2018 r. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości..... 26.03.2018 r.
Zamawiający	Starostwo Powiatowe w Piasecznie, Ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
Autor operatu	Ewelina Pakuła rzecznik majatkowy, nr uprawnień 5592 

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 Podstawa formalna wyceny	4
3.2 Podstawy prawne	5
3.3 Podstawy merytoryczne	5
3.4 Źródła informacji	5
4. OKRESLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny i ewidencyjny	6
5.2 Opis nieruchomości	6
5.2.1 Opis lokalizacji	6
5.2.2 Stan użytkowy nieruchomości	8
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP	10
7. SPOSÓB WYCENY	11
7.1 Podstawy prawne metodologii wyceny	11
7.2 Metodologia wyceny	12
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	13
9. OKRESLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	16
9.1 Założenia do wyceny	16
9.2 Wybór próbki reprezentatywnej do procesu wyceny	16
9.3 Określenie wartości nieruchomości metodą porównywania parami	19
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	19
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	20
12. ZAŁĄCZNIKI	21

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym, położonej w Piasecznie przy ulicy Czajewicza 1a (Śródmieście), uregulowanej w KW nr WA5M/00248082/0. Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Grunt:

Działka ew. nr 2, obręb 40, pow. – 561m², klasyfikacja: Bi – inne tereny zabudowane.

Zabudowa:

Budynek wolnostojący murowany, podpiwniczony, **pow. zabudowy - 208m²**, 2 kondygnacyjny, **pow. użytkowa - 311,21 m²**, **pow. całkowita naziemna - 416 m²**. Funkcja - biurowy.

Rok budowy 1985. Stan techniczno-użytkowy – średni. *Instalacje infr:* woda, kanalizacja, gazowa, elektryczna z sieci miejskiej.

Budynek wykorzystywany i użytkowany zgodnie ze swoją funkcją.

Przeznaczanie zgodnie z mpzp – UA – usługi i biura.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości według stanu nieruchomości na dzień wyceny przy poziomie cen aktualnie kształtujących się na rynku lokalnym.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości prawa własności nieruchomości na potrzeby sprzedaży.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Wykonawca - Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Ewelina Pakuła, ul. Zwycięzców 40/27, 03-938 Warszawa.

Zamawiający - Starostwo Powiatowe w Piasecznie, ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno.

Podstawę formalną wyceny stanowi Umowa nr WGM/24/2018 z dnia 15.03.2018 r. na wykonanie operatu szacunkowego dot. ustalenia wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby sprzedaży.

3.2 Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50),
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109).

3.3 Podstawy merytoryczne

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny zatwierdzone przez PFSRM, Warszawa, 1 marzec 2008r. i tymczasowe noty interpretacyjne obejmujące stare standardy zawodowe, wydanie VIII, PFSRM, Warszawa 2004,
2. Literatura fachowa z zakresu szacowania nieruchomości oraz publikacje w kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy,
3. Analizy i raporty z rynku nieruchomości.

3.4 Źródła informacji

1. Księga wieczysta gruntu – wgląd elektronicznej Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych,
2. Dokumenty planistyczne – obowiązujący mpzp „Śródmieście”, UCHWAŁA Nr 365/XVI/2003 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE z dnia 20.11.2003r. z późn. zmianami,
3. Wizja i wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 16.03.2018 r
4. Dokumenty przekazane przez Zamawiającego, w tym:
 - a) Książka Obiektu Budowlanego
 - b) Rzuty kondygnacji,
5. Informacje z ewidencji gruntów i budynków, Wydział Geodezji i Katastru, Starostwo Powiatowe w Piasecznie,
6. System Informacji przestrzennej: <http://piaseczynski.e-mapa.net/> i http://piaseczno.eu/000_plan/

Źródła informacji o rynku nieruchomości:

1. Akty notarialne sprzedaży nieruchomości rejestrowane w Urzędzie Starostwa Powiatowego w Piasecznie, Wydział Geodezji i Katastru,
7. Własne rozpoznanie lokalnego rynku nieruchomości.

4. OKRESLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data sporządzenia operatu szacunkowego.....26.03.2018 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości.....26.03.2018 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości..... 26.03.2018 r.
- Data dokonania wizji lokalnej nieruchomości.....16.03.2018 r

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny i ewidencyjny

Stan prawny przedmiotu wyceny jest uregulowany. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA5M/00248082/0.

Właścicielem nieruchomości gruntowej opisanej jako dz. ew. nr 2, obręb 40 Piaseczno - Miasto położonej przy ul. Czajewicza 1a, o powierzchni 0,0561 HA jest **Powiat Piaseczyński**. Budynek znajdujący się na działce nie został wpisany do KW. Nieruchomość wolna od obciążeń i ograniczeń oraz hipotek. Zapisy zawarte w Księdze wieczystej są zgodne z zapisami ewidencji gruntów.

Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Oznaczenie w ewidencji gruntów:

Działka ew. nr 2, obręb 40, pow. – 561m², klasyfikacja: Bi – inne tereny zabudowane.

W Kartotece budynków opisany jest budynek:

1. Funkcja użytkowa: budynek biurowy, liczba kond: 3/0¹, pow. zabudowy: 208m², murowany, rok budowy 1985.

5.2 Opis nieruchomości

5.2.1 Opis lokalizacji

Opis lokalizacji:

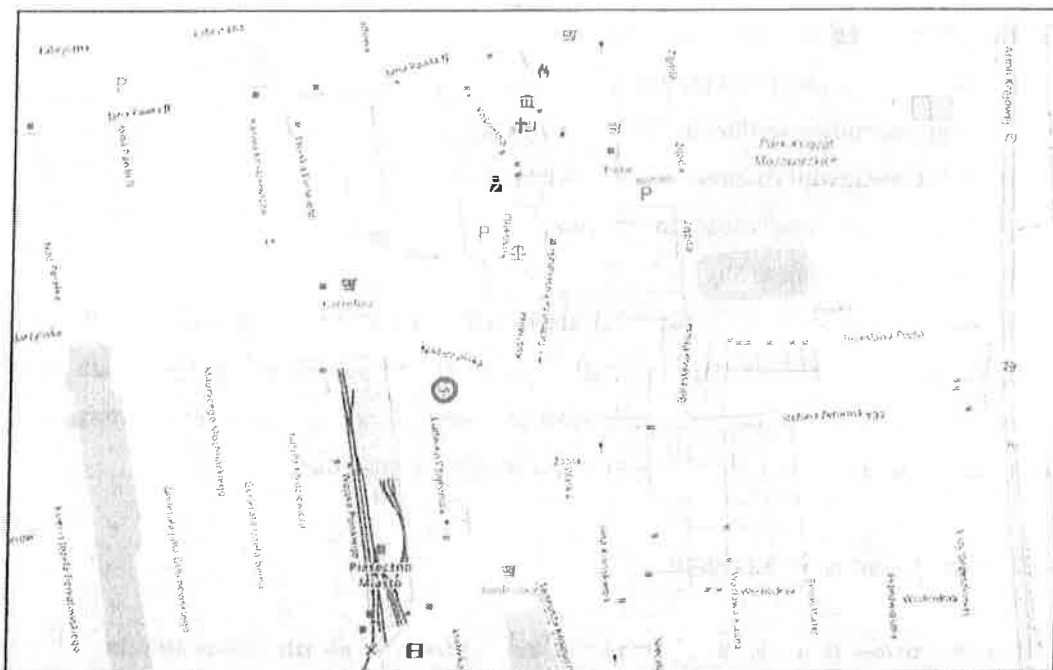
- Centralna część miasta - śródmieście,
- Przy drodze lokalnej, jednokierunkowej, o dużym natężeniu ruchu,
- Okolica o wysokim stopniu zabudowy,
- Sąsiedztwo niejednorodne pod względem zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, usługowa i budynki administracji publicznej.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w centralnej części miasta powiatowego Piaseczno, przy lokalnej ulicy Czajewicza nr 1a, śródmieście, w odległości około 500 m od Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno.

Lokalizacja bardzo korzystna, w otoczeniu budynki administracji publicznej, budynki nowe wielorodzinne z usługami oraz pojedyncze jednorodzinne oraz dalej pawilony handlowe.

Ekspozycja nieruchomości bardzo korzystna – budynek dłuższym bokiem posadowiony jest w granicy działki.

¹ Informacja niezgodna ze stanem faktycznym, budynek 2 kondygnacyjny i jedna kondygnacja podziemna



Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Piaseczno – miasto powiatowe w woj. mazowieckim, główny ośrodek administracyjno-usługowy powiatu. Położone jest w północnej części gminy Piaseczno w odległości 3 km od południowych granic m.st. Warszawy. W północno-zachodniej części graniczy z gminą Lesznowola, poza tym sąsiaduje z terenami wiejskimi gminy Piaseczno. Lokalizacja ta wpływa korzystnie na szybki rozwój budownictwa, zlokalizowania siedzib wielu zagranicznych przedsiębiorstw (w 2010 r. uznane jako najbardziej atrakcyjne miasto dla biznesu według magazynu Forbes), szybkiego przyrostu liczby mieszkańców etc. Miasto wchodzi w skład aglomeracji warszawskiej.

Tereny miasta Piaseczna tworzą już obecnie ciągły system zabudowy wraz z południową Warszawą, jako przedłużenie pasma ursynowsko-natolińskiego wzdłuż ul. Puławskiej. Poprzez Józefosław, Julianów, Chyliczki i Chylce pasmo piaseczyńskie łączy się ponadto z Konstancinem, tworząc już obecnie jeden obszar zurbanizowany. Pasma piaseczyńskie rozprzestrzenia się także w kierunku zachodnim od ulicy Puławskiej na obszar gminy Lesznowola: m. Nowa Iwiczna, Stara Iwiczna i Mysiadło.

Dojazd do nieruchomości:

Dojazd do nieruchomości drogą publiczną lokalną – asfaltową w dobrym stanie – dość duże natężenie ruchu z uwagi na obiekty publiczne w bliskim sąsiedztwie. Utrudnione warunki parkowania, niedostateczna ilość miejsc parkingowych wzdłuż ulicy.

Dostępność komunikacyjna:

Komunikacja autobusowa przy– ul. Sienkiewicza, Wojska Polskiego i Kościuszki– przystanki w promieniu 500m.

Opis najbliższego sąsiedztwa nieruchomości:

- Budynki administracji publicznej,
- Nowa zabudowa wielorodzinna z usługami,
- Zabudowa jednorodzinna z późniejszego okresu,
- Stare kamienice o funkcji mieszkalnej,
- Okolica rozwijająca się.

Charakter zabudowy w najbliższym sąsiedztwie jak i dalszym jest mocno zróżnicowany z uwagi, iż miasto znajduje się w ciągłej fazie rozwoju. Widoczna jest duża ekspansja deweloperska, nowa zabudowa wielorodzinna rozwija się również w centrum miasta na działkach pomiędzy starą zabudową o zróżnicowanym charakterze.

5.2.2 Stan użytkowy nieruchomości

Przedmiotową nieruchomość tworzy 2 kondygnacyjny budynek biurowy posadowiony na niedużej działce – 561 m² o regularnym kształcie prostokąta.

Budynek posadowiony w granicy działki, dłuższym bokiem przylega do chodnika. Wejście/wjazd na teren z dwóch stron budynku. Ogrodzenie w słabym stanie użytkowym, niejednorodne – częściowo z siatki w ramach stalowych, częściowo z elementów betonowych, bramy wjazdowe rozwierane, metalowe. Teren wokół budynku wyłożony płytami betonowymi/chodnikowymi.

Fragment mapy serwisu <http://piaseczynski.e-mapa.net/> z zaznaczoną dz. ew. nr 2, pow. 561m².

**Opis zabudowy:**

Parametry techniczno-użytkowe budynków przyjęto zgodnie z Kartoteką budynków oraz informacjami udzielonymi przez Zamawiającego. Podczas wizji na nieruchomości nie zauważono rozbieżności ze stanem ujawnionym w dokumentach. Zakres wyceny nie obejmuje obmiaru nieruchomości.

Opis techniczno-użytkowy nieruchomości opiera się na wywiadzie i wizji w terenie, stanowi własną ocenę autora opartą na doświadczeniu i praktyce. Zamawiający przedstawił następujące dokumenty: a) Książka obiektu Budowlanego b) Rzuty kondygnacji z obmiarem

Operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy techniczno-użytkowej, ani inwentaryzacji obiektów znajdujących się na nieruchomości.

Budynek biurowy

Budynek murowany, całkowicie podpiwniczony, o funkcji biurowej. Rzut na planie prostokata, prosta bryła z płaskim dachem. W ostatnich latach znajdował się w nim Wydział Transportu i Komunikacji Starostwa Powiatowego oraz w małej części oddział baka i punkt ubezpieczeń.

W Kartotece budynków, sklasyfikowany, jako: budynek biurowy, zgodny z jego aktualnym stanem użytkowania. Funkcja użytkowa zgodna z zapisami obowiązującego mpzp. Wiek budynku: około 30 lat.

Parametry powierzchniowe:

- **pow. zabudowy – 208 m²,**
- **liczba kond: 2/-1,**
- **powierzchnia użytkowa 311,21 m²,** (obejmująca parter i piętro bez komunikacji obliczona z obmiaru przedstawionego na rzutach kondygnacji),
- **powierzchnia całkowita 416 m²,** (określona na potrzeby procedury porównawczej, tj. iloczyn kondygnacji i pow. zabudowy bez podpiwniczenia),

Układ funkcjonalny pomieszczeń:

- Kondygnacja -1 – piwnice – 6 pomieszczeń, korytarz – pow. całk. 155,72m²
- Kondygnacja 0 – parter – 8 pomieszczeń, korytarz - pow. całk. 165,22m²
- Kondygnacja 1 – piętro – 10 pomieszczeń, korytarz – pow. całk. 162,30m²
- Wysokość pomieszczeń – 2,93 m²

Instalacje:

Budynek został wyposażony w następujące instalacje wewnętrzne:

- Elektroenergetyczna zasilana z sieci miejskiej,
- Woda z sieci miejskiej,
- Kanalizacja –do sieci miejskiej ogólnie spławowej,
- Ogrzewanie centralne i ciepła woda – własny piec gazowy,
- Gazowa z sieci miejskiej,

- Alarmowa i telekomunikacyjna.

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej, murowanej w roku 1985. Stolarka okienna częściowo plastikowa, częściowo drewniana, schody betonowe, stropodach pokryty blachą. Tynk zewnętrzny tylko na ścianie frontowej.

Bryła budynku prosta, na planie prostokąta, dach płaski.

Stan techniczny budynku – ocena dostateczna.

Stan techniczny budynku – dobry/dostateczny, poprawnie prowadzona gospodarka remontowa. Ściany i podłogi suche, brak pęknięć i wad konstrukcyjnych. Instalacje wewnętrzne w dobrym stanie, budynek może być nadal użytkowany do celów biurowych bez koniecznych remontów elementów konstrukcyjnych.

Funkcjonalność i standard wykończenia budynku – ocena niska.

Budynek wybudowany z materiałów popularnych dla swojego okresu, rozwiązania funkcjonalne odbiegają od obecnie panujących norm dla budynków biurowych, głównie z uwagi na wąską klatkę i murowane ściany wewnętrzne ograniczające możliwości aranżacji przestrzeni.

Wygląd zewnętrzny budynku – słaby – elewacja i obróbki wymagają remontu.

Stopień zużycia elementów stałych wyposażenia jak podłogi, ściany, sanitariaty, balustrady – duży, konieczny jest remont w celu dostosowania do obecnie panujących standardów użytkowych/estetycznych budynków biurowych.

Powyższy opis nie stanowi ekspertyzy techniczno-użytkowej, ani inwentaryzacji obiektów znajdujących się na nieruchomości. Parametry powierzchniowe zostały przyjęte w dobrej wierze zgodnie z informacjami ewidencyjnymi i informacjami przedstawionymi przez Zamawiającego.

Na dzień wyceny przedmiotowy budynek zawiera wszystkie niezbędne przyłącza, może być eksploatowany zgodnie ze swoją funkcją. Nie stwierdza się okoliczności, które by w przewidywanym okresie mogły wykluczyć zakładane użytkowanie budynków.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP

Dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość obowiązuje mpzp zatwierdzony: **UCHWAŁA Nr 365/XVI/2003 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE z dnia 20.11.2003r.** w sprawie Zmiany w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego miasta Piaseczno - na **teren śródmieścia** oraz zmiany: **UCHWAŁA NR 412/XVIII/2003 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE z dnia 18.12.2003 r.** oraz **UCHWAŁA Nr 766/XXVII/2008 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE z dnia 15.10.2008r**

Według obowiązującego Planu przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach o symbolu **15UA** – przeznaczenie podstawowe **usługi nieuciążliwe i biura**:



Źródło: http://piaseczno.eu/000_plan/000_plan.htm

Aktualny sposób korzystania:

Budynek wykorzystywany do funkcji biurowej – urząd administracji publicznej, zgodny z przeznaczeniem określonym w mpzp.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1 Podstawy prawne metodologii wyceny

Podstawą prawną wskazującą sposób określenia wartości nieruchomości dla celu określonego w opracowaniu jest *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*.

Nieruchomość przeznaczona do sprzedaży w trybie przetargowym. W dniu wyceny stan prawny nieruchomości jest uregulowany, nie występują żadne okoliczności ograniczające jej możliwość sprzedaży. Nieruchomość jest wolna - nie jest zajmowana przez właściciela. Biorąc pod uwagę powyższe podstawę wyceny dla celu określonego w niniejszym operacie stanowi **wartość rynkowa nieruchomości**.

Ze względu na cel wyceny (sprzedaż), przepisy prawa, stan i przeznaczenie nieruchomości w obowiązującym mpzp oraz stan rynku oszacowano wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z

rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej (Art. 151.1 uogn).

Ponadto wyżej zdefiniowana wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją opłat i podatków.

7.2 Metodologia wyceny

Metodologię wyceny opracowano na podstawie powołanych wyżej aktów prawnych, w szczególności Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Treść art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, że „ *wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych*”.

Ponieważ dla przedmiotowej nieruchomości znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, cel wyceny wskazuje na obrót, a rodzaj, położenie, przeznaczenie, stopień wyposażenia i stan zagospodarowania nie wykluczają porównawczego sposobu określenia wartości nieruchomości, do wyceny zastosowano **podejście porównawcze**.

„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy rynkowe różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu” (art.153 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Z przeprowadzonej analizy rynku wynika, że na badanym rynku występują transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, dla których znane są ceny, cechy tych nieruchomości, a także warunki zawarcia transakcji. Uwzględniając ilość i rodzaj dostępnych informacji wartość rynkową nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego **metodą porównywania parami**.

W metodzie tej zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Badaniem objęto rynek wtórny obrotu nieruchomościami będącymi przedmiotem prawa do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny będą:

1. Nieruchomości zabudowane budynkami biurowymi, handlowo-usługowymi,
2. Będące przedmiotem prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego- 100% udziału w prawie,
3. Nieruchomości położone na obszarze gminy i miasta Piaseczno,
4. Transakcje zawarte od 2014 roku do daty wyceny.

Na potrzeby wyceny zbadano obrót na lokalnym rynku nieruchomości na podstawie odnotowanych aktów notarialnych rejestrowanych w Urzędzie Starostwa Powiatowego w Piasecznie, Wydział Geodezji – Rejestr cen transakcyjnych.

Sektor nieruchomości budynkowych biurowych, do którego zalicza się przedmiotowa nieruchomość jest bardzo wąski, gdzie podaż i popyt jest bardzo ograniczona. Budynki biurowe bardzo rzadko pojawiają się w obrocie rynkowym, jest to segment rynku gdzie przeważa najem. Na lokalnym rynku gminy i miasta Piaseczno znajduje się niewiele budynków podobnych do przedmiotu wyceny o funkcji tylko biurowej o podobnych gabarytach, a w aktualnej ofercie agencji nieruchomości nie odnotowano żadnej nieruchomości o podobnych trybutach do przedmiotowej.

Popyt na tego typu nieruchomości znajduje się po stronie dużych podmiotów gospodarczych jako forma inwestycyjna, źródło dochodu, rzadko na potrzeby prowadzenia własnej działalności.

W związku z powyższym badanie rynku rozszerzono o budynki o funkcji handlowo-usługowej, które mają podobne właściwości do biurowych, jest to szeroki rynek budynków usługowych.

Poniżej przedstawiono tabelę z aktualnie odnotowanymi ofertami nieruchomości zabudowanych budynkami podobnymi do przedmiotu wyceny:

l.p	Zalesinek (Zalesie Dolne) gm. Piaseczno	Cena: 950 000 PLN
1	- Forma własności: Własność - Rok budowy: 1970 - Typ nieruchomości: obiekty - Powierzchnia komercyjna: 1985 m² - Powierzchnia użytkowa: 1985 m² - Miejsca parkingowe: Tak - Ogrodzenie: TAK Do sprzedania nieruchomość zabudowana o pow. działki 1985m² z domem murowanym 200m² oraz halami magazynowymi do remontu. Bardzo dobra lokalizacja przy jednej z głównych ulic Zalesia Dolnego. Działka o wymiarach 43x46m², ogrodzona siatką + 2 bramy wjazdowe. Wszystkie media miejskie.	 Wzrost: 170 cm Ciężar ciała: 70 kg Ciężar ciała: 70 kg Ciężar ciała: 70 kg Ciężar ciała: 70 kg Ciężar ciała: 70 kg Ciężar ciała: 70 kg Ciężar ciała: 70 kg Ciężar ciała: 70 kg Ciężar ciała: 70 kg

2	Piaseczno, Józefosław. - Rok budowy: 1991 - Typ nieruchomości: obiekty - Powierzchnia komercyjna: 726 m ² - Powierzchnia użytkowa: 726 m ² - Miejsca parkingowe: Tak - Ogrodzenie: TAK Do sprzedaży budynek o powierzchni 726m2 na działce 1070m2 za 2300000zł. w Józefosławiu. Obiekt dostosowany do prowadzenia działalności gastronomicznej. Parter budynku to duża hala 270m2, mniejsza hala 100m2, pomieszczenia gospodarcze i sanitarne. Góra to duży hol ok.100m2, 3 pokoje, łazienki, wc, pomieszczenia gospodarcze. Na parterze na podłogach gres polerowany, góra - wykładziny. Ogrzewanie gazowe. Budynek ocieplony, otynkowany. Teren wyłożony kostką brukową, posadzona roślinność. Nieruchomość przeznaczona na restaurację, dom weselny, biura, magazyny i.t.p	Cena: 2 300 000 PLN Obiekt na sprzedaż Piaseczyński, Piaseczno, Józefosław Cena: 2 300 000 PLN Powierzchnia: 726 m ² Sprawdź! Informacje dla tej nieruchomości 
---	---	---

Okres badania cen transakcyjnych rozszerzono od 2014 roku z uwagi na bardzo mały obrót podobnych nieruchomości, tak w 2014 roku odnotowano 1 transakcję, w 2015 roku 4 transakcje, w 2016 roku 3 transakcje, w 2017 roku 3.. Razem odnotowano tylko 11 transakcji na terenie gminy i miasta Piaseczno.

W tabeli poniżej przedstawiono wszystkie odnotowane transakcje w układzie chronologicznym:

L.p.	Data transakcji	Cena całkowita	Adres	Rodz. prawa	Pow. gruntu [m2]	Pow. zab. Łączna [m2]	Ilość bud.	Rok budowy	Kond	Funkcja podstawowa budynków
1	gru 14	330 000 zł	P-no, ul. Wschodnia	wł	391	43	1	2005	1/0	handlowo-usług
2	maj 15	125 000 zł	P-no, ul. Julianowska	wł	155	42	1	1998	1/0	handlowo-usług
3	lis 15	1 000 000 zł	P-no, ul. Warszawska	uw	1072	386	3	1974	1/0 i 2/0	handlowo-usług, magazyny
4	lis 15	4 238 465 zł	P-no, ul. Puławska	wł	8394	1434	4	1940	1/0	handlowo-usług
5	gru 15	2 050 000 zł	P-no, ul. Orzeszkowej	wł	2214	443	1	1996	2/0	handlowo-usług
6	lip 16	6 000 000 zł	P-no, ul. Warszawska	wł	818	796	2	1975	3/0 i 1/0	handlowo-usług
7	lis 16	850 000 zł	Józef, ul. Wilanowska	wł	771	159	1	1999	2/0	handlowo-usług
8	gru 16	2 620 000 zł	P-no, Chyliczkowska	uw	1367	765	3	1990	2/0 i 1/0	handlowo-usług
9	mar 17	1 000 000 zł	P-no, ul. Ludowa	uw	857	136	1	1979	2/-1	handlowo-usług
10	kwi 17	2 600 000 zł	P-no, ul. Nadarzyńska	wł	1695	526	1	2005	1/0	handlowo-usług
11	kwi 17	1 450 000 zł	P-no, ul. Czajewicza	wł	131	85	1	1990	3,5/0	handlowo-usług

Do procesu wyceny przyjmuje się tylko takie transakcje, które wyczerpująco opisują przedmiot transakcji i nie wskazują na szczególne warunki zawarcia transakcji.

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, że ceny nieruchomości podobnych na analizowanym rynku nie wykazywały w okresie ich badania jednoznacznej tendencji wzrostowej lub spadkowej. Nie odnotowano w badanym okresie czasu zależności między ceną transakcji, a datą zawarcia transakcji dla transakcji sektora nieruchomości historycznych. Zmiana cen w skutek upływu czasu na badanym lokalnym rynku w założonym okresie dla przedmiotowego sektora rynku wynosi 0.

Określenie cech rynkowych

Cechy rynkowe są to takie atrybuty nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Ponieważ wpływ poszczególnych cech na ceny i wartość rynkową nie jest jednakowy mają one różne wagi. Liczbę cech rynkowych i ich wagi określa się na podstawie założonego do wyceny rynku lokalnego, ponieważ cechy rynkowe mają charakter lokalny, a nie uniwersalny.

Na podstawie własnej analizy transakcji zawartych w badanym okresie oraz uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a także preferencje nabywców ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny nieruchomości podobnych.

Dla potrzeb szacowania wartości przedmiotu wyceny w ramach popularnych cech rynkowych ustalono tylko te cechy, które różnicują nieruchomości podobne stanowiące próbkę reprezentacyjną i przyjęto następującą skalę ocen:

L.p	Nazwa cechy/atribut nieruch	Waga cechy	Opis cechy / skala ocen cechy
1	Lokalizacja	30%	Położenie w skali miasta, najwyższą ocenę będą miały nieruchomości położone w centralnej części miasta, przy głównych ciągach komunikacyjnych, o dużym natężeniu ruchu, w otoczeniu zabudowa o podobnym charakterze, a najniższą położone na peryferiach, tereny o niższym stopniu zurbanizowania okolicy. <i>W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: wysoka, średnia, niska</i>
2	Ekspozycja	15%	Ekspozycja nieruchomości w stosunku do ciągów komunikacyjnych, najbardziej atrakcyjne jest położenie przy granicy działki, z frontowym <i>W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: wysoka, średnia, niska</i>
3.	Stan użytkowy bud.	30%	Największy wpływ na stan użytkowy zabudowy ma wiek budynków i ich stopień zużycia, standard wyposażenia i funkcjonalność rozwiązań przestrzennych. <i>W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: wysoka, średnia, niska</i>
4	Wielkość zabudowy	25%	Najbardziej atrakcyjne są nieruchomości o wysokim stosunku powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu, o wysokim wskaźniku powierzchni komercyjnej <i>W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: wysoka, średnia, niska</i>

9. OKRESLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1 Założenia do wyceny

1. Określono wartość rynkową nieruchomości według stanu techniczno-użytkowego i stanu zagospodarowania oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny,
2. W wycenie uwzględniono jedynie typowe, przeciętne zachowania rynkowe, które można uznać za trwałe w długim okresie czasu,
3. W wycenie uwzględniono tylko te cechy nieruchomości, które możliwe są do wykorzystania przez każdego właściciela,
4. Sposób, zasady i tryb określenia wartości przedmiotu wyceny został przyjęty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
5. Proces szacowania przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami,
6. Do szacowania wartości rynkowej nieruchomości przyjęto, jako jednostkę porównawczą 1m² powierzchni całkowitej budynku,
7. Zmiana cen w skutek upływu czasu na badanym lokalnym rynku w założonym okresie dla przedmiotowego sektora rynku wynosi 0.

9.2 Wybór próbki reprezentatywnej do procesu wyceny

W toku analizy ustalono następujące kryteria wyboru transakcji z rynku lokalnego (charakterystyka właściwego segmentu rynku dla przedmiotu wyceny):

- Rynek wtórny,
- Rodzaj prawa: prawo własności i prawo użytkowania wieczystego gruntu, 100% udziału,
- Obszar rynku: miasto Piaseczno,
- Budynki o funkcji handlowo-usługowej, zbliżonej do biurowej
- Transakcje zawarte w od 2016 roku,
- Jednostka porównawcza 1m² powierzchni całkowitej budynku².

Odnotowane w badanym okresie czasu transakcje najbardziej podobne do przedmiotu wyceny, o zbliżonych atrybutach do atrybutów nieruchomości wycenianej, które posłużą do dalszego procesu wyceny zawiera poniższa tabela:

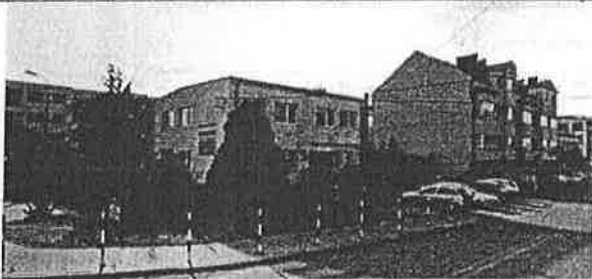
² Z uwagi na brak informacji o powierzchni użytkowej budynków w odnotowanych transakcjach do procedury szacowania przyjęto za jednostkę porównawczą 1m² powierzchni całkowitej budynku głównego liczonej, jako iloczyn liczby kondygnacji naziemnych i powierzchni zabudowy..

L.p	Data transakcji	Położenie	Pow. gruntu [m2]	Pow. zab. [m2]	Ilość kond	Rok bud.	Pow. całkowita główna naziemna [m2]	Ilość bud.	Cena trans [zł]	Cena 1m2 pow. całk. [zł]
1	2017-03-30	P-no, ul. Ludowa	857	136	2/-1	1979	272	1	1 000 000 zł	3 676 zł
2	2017-04-28	P-no, ul. Czajewicza	131	85	3,5/0	1990	297,5	1	1 450 000 zł	4 874 zł
3	2017-04-06	P-no, ul. Nadarzyńska	1695	526	1/0	2005	526	1	2 600 000 zł	4 943 zł

$C_{min} = 3676 \text{ zł/m}^2$, $C_{max} = 4943 \text{ zł/m}^2$, $\Delta C = 1267 \text{ zł}$

Opis transakcji porównawczych:

Nieruchomość nr 1

Piaseczno, ul. Ludowa 1, róg ul. Fabryczna Śródmieście	Cena: 1 000 000 zł Cena jedn. 3 676 zł/m2 pow. całkowitej bud.
Rep. 1085/2017, z dnia 10.02.2016r, wolny rynek, prawo użytkowania wieczystego gruntu ³	
Dz.ew. nr 44, obręb 17 Pow. gruntu: 857 m2	
Grunt zabudowany 1 budynkiem wolnostojącym	
Budynek: murowany, funkcja podst: handlowo-usługowy, kond: 2/-1, pow. zabud: 136m2, pow. użytkowa: brak danych Rok bud: 1979 Stan techniczno – użytkowy: średni.	

³ Próbką reprezentatywna zawiera transakcje nieruchomości będącymi przedmiotem prawa własności oraz przedmiotem prawa użytkowania wieczystego z uwagi, iż na lokalnym rynku nieruchomości zróżnicowanie to nie ma wpływu na wartość nieruchomości.

Nieruchomość nr 2

Piaseczno, ul. Czajewicza 28a Śródmieście	Cena: 1 450 000 zł Cena jedn. 4 265 zł/m2 pow. całkowitej bud.
Rep. 5778/2017, z dnia 28.04.2017r, wolny rynek,	
Dz.ew. nr 9/4 i 9/15, obręb 55 Pow. gruntu: 131 m2	
Grunt zabudowany 1 budynkiem w zabudowie szeregowej	
Budynek: murowany, funkcja podst: handlowo-usługowy, kond: 3,5/0, pow. zabud: 85m2, pow. użytkowa: brak danych. Rok bud: 1990. Ostatnia kondygnacja niepełna. Stan techniczno – użytkowy: dobry.	

Nieruchomość nr 3

Piaseczno, ul. Nadarzyńska 54 Śródmieście	Cena: 2 600 000 zł Cena jedn. 4 943 zł/m2 pow. całkowitej bud.
Rep. 3925/2017, z dnia 06.04.2017r, wolny rynek	
Dz.ew. nr 52 i 53, obręb 16 Pow. gruntu: 1695 m2	
Grunt zabudowany 1 budynkiem, pow. całkowita 526m2	
1. Budynek: murowany, funkcja podst: handlowo-usługowy, kond: 1/0, pow. zabud: 595m2, pow. użytkowa: brak danych. Budynek, w którym mieściło się niepubliczne przedszkole. Rok bud: 2005. Stan techniczno – użytkowy: bardzo dobry.	

9.3 Określenie wartości nieruchomości metodą porównywania parami

L.P.	Cechy rynkowe	Waga cech [%]	Zakres kwotowy dla delta = 1267 zł	Wyceniana nieruch. ul. Czajewicza 1a	Zakres poprawek kwotowych		
					ul. Ludowa	ul. Czajewicza	ul. Nadarzyńska
1	Lokalizacja	30%	380	wysoka	średnia	średnia	wysoka
					+190	+190	0
2	Ekspozycja	15%	190	wysoka	wysoka	wysoka	wysoka
					0	0	0
3	Stan użytkowy bud.	30%	380	niski	niski	średnia	wysoki
					0	-190	-380
4	Wielkość zabudowy	25%	317	wysoka	niska	wysoka	niska
					+317	0	317
100%				Razem:	507	0	-63
					3676 zł	4874 zł	4943 zł
					4183 zł	4874 zł	4880 zł
					Średnia cena jednostkowa zł/m2		
					4 646 zł		

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$WN = W_{1m2} \times Pc$, gdzie:

WN – wartość rynkowa prawa własności

W_{1m2} – wartość rynkowa 1m² prawa własności

Pc – powierzchnia całkowita budynku

$$WN = 4646 \text{ zł/m}^2 \times 416 \text{ m}^2 = 1\,932\,736 \text{ zł} \approx 1\,933\,000 \text{ zł}$$

$$WN = 1\,933\,000 \text{ zł}$$

Słownie: jeden milion dziewięćset trzydzieści trzy tysiące złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Nieruchomość ma zostać wystawiona do sprzedaży. W dniu wyceny stan prawny nieruchomości jest uregulowany, nie występują żadne okoliczności ograniczające jej przydatność dla celu sprzedaży. Położona jest na terenie z obowiązującym mpzp.

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. Czajewicza 1a w Piasecznie, według stanu nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny wynosi:

WN = 1 933 000 zł

Słownie: jeden milion dziewięćset trzydzieści trzy tysiące złotych

Określono wartość rynkową przedmiotu wyceny, jako najbardziej prawdopodobną, czyli najkorzystniejszą cenę dla obu stron transakcji, która odwzorowuje najkorzystniejszy sposób użytkowania. Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości oraz atrybuty szacowanej nieruchomości, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na rynku nieruchomości. Oszacowana wartość mieści się w przedziale cenowym określonym dla tego rodzaju transakcji. Nie występują czynniki mogące wpłynąć na obniżenie wartości nieruchomości w ciągu najbliższych lat.

Określona wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy kupna- sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny transakcyjne nie uległy zmianie.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Autor operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem nieruchomości lub Zleceniodawcą, ani z osobą uprawnioną do reprezentowania tych osób lub małżonkiem albo krewnym takiej osoby. Otrzymywane wynagrodzenie w niczym nie jest zależne od oszacowanej wartości.
2. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
3. Operat może być wykorzystywany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników na rynku lokalnym nieruchomości.
4. Operat nie może być publikowany w całości lub w części bez zgody autora.
5. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
6. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które

mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ukryte przedmiotu wyceny i zatajone fakty dotyczące stanu nieruchomości.

7. Operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy techniczno-użytkowej, ani inwentaryzacji obiektów znajdujących się na nieruchomości.
8. Nie może być udzielona gwarancja, co do aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.
9. Oszacowana wartość nieruchomości nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna nieruchomości z dnia wizji na nieruchomości
2. Protokół z badania KW nieruchomości nr WA5M/00248082/0
3. Rzuty Kondygnacji z obmiarem

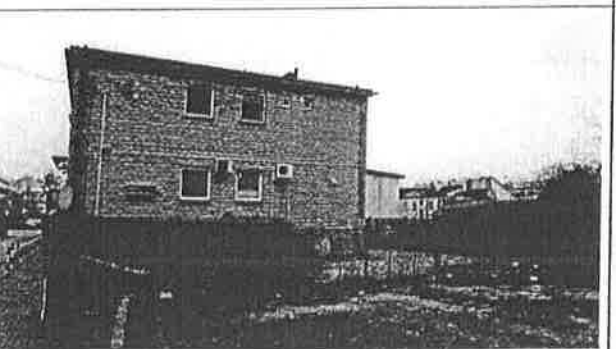
Sporządzono dnia 26.03.2018 r.

Ewelina Pakuła



Załącznik fotograficzny

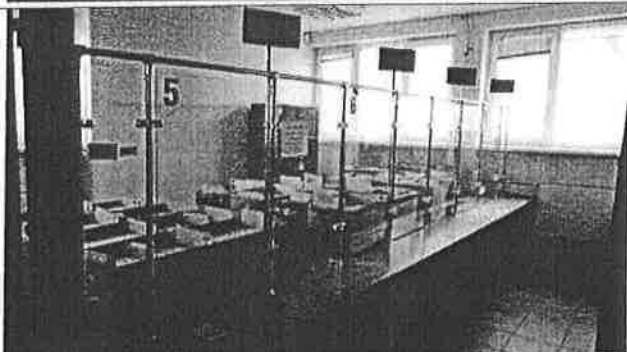
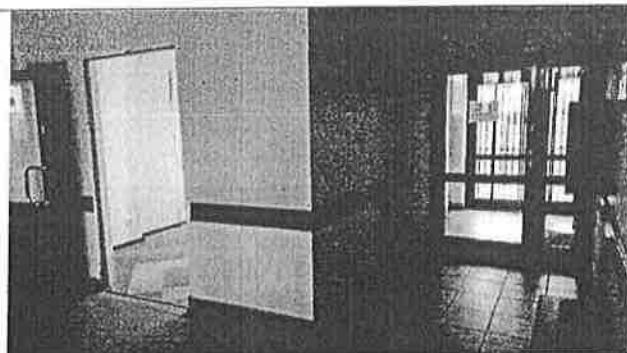
Dokumentacja fotograficzna



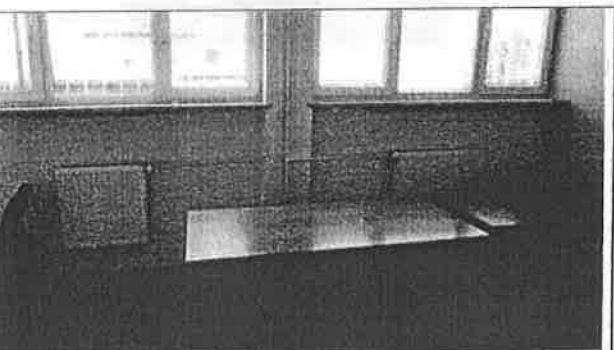


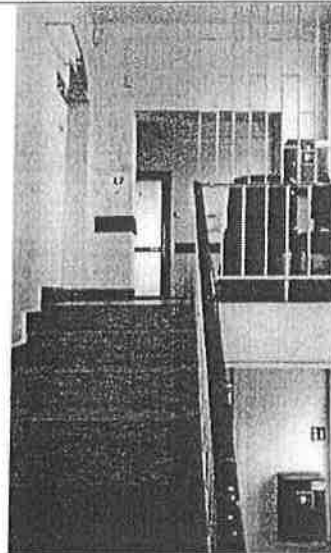
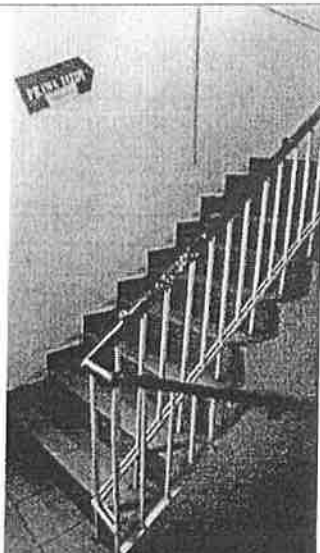
PIWNICE





PARTER





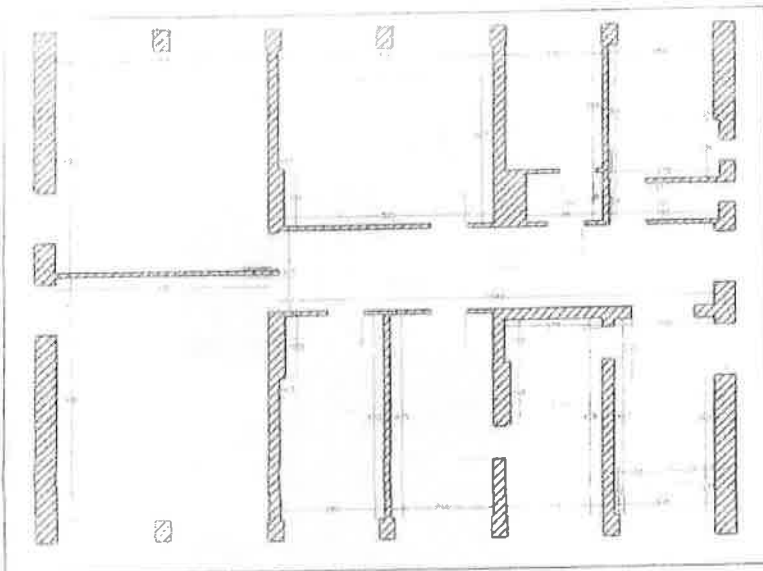
PIĘTRO



Sporządzono dn. 16.03.2018 r.

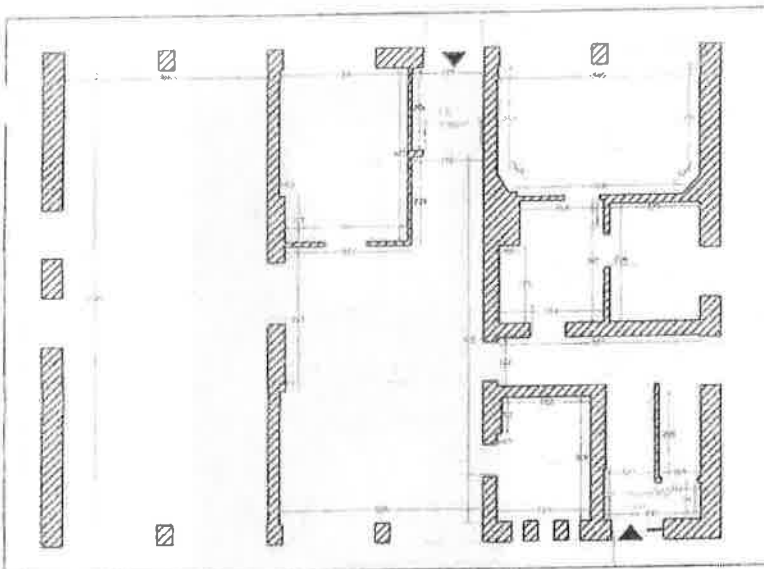
[Signature]

RZUT KONDYGNACJI
NADZIEMNEJ - PIĘTRO 1



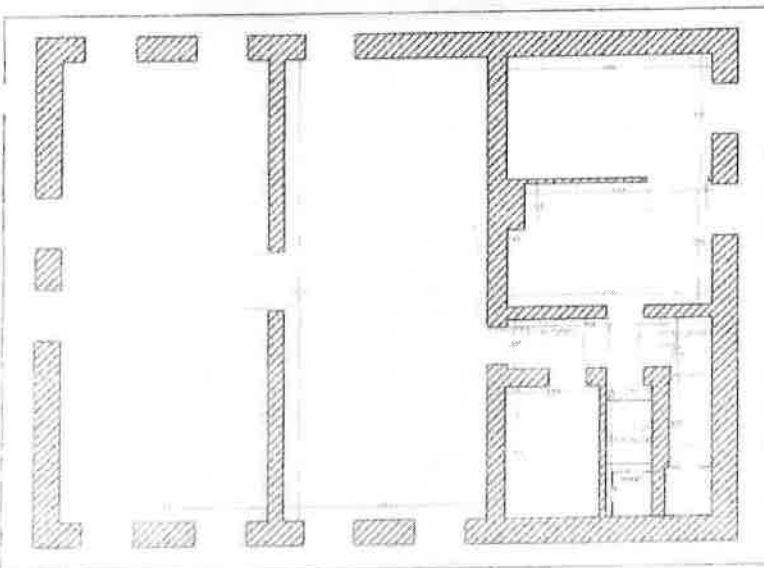
2.1 korytarz	20,60
2.2	11,00
2.3	12,13
2.4	12,28
2.5	30,02
2.6	27,13
2.7	21,85
2.8	7,06
2.9	2,19
2.10	8,54
2.11	2,39
komunikacja	7,21
SUMA	162,30

RZUT KONDYGNACJI
NADZIEMNEJ - PARTER



1.1 korytarz	6,19
1.2	7,14
1.3	38,57
1.4	57,12
1.5	13,49
1.6	3,56
1.7	15,88
1.8	7,48
1.9	6,69
komunikacja	9,10
SUMA	165,22

RZUT KONDYGNACJI
PODZIEMNEJ



0.1 korytarz	4,73
0.2	1,24
0.3	7,27
0.4	54,92
0.5	55,03
0.6	14,73
0.7	14,12
komunikacja	3,68
SUMA	155,72

Placówka ul. Chybińskiego 1a
dz. nr 2, obs. 30 Młoda Piasczyna

Data pomiaru
14.02.2019 r.

Antoni Mrozowski

INWENTARYZACJA POWIERZCHNI BUDYNKU

AMG - Antoni Mrozowski
Usługi Geodezyjne

ul. 34 Marcowa i Kuczkowskiego 1 00-8

Wykonano dla
Pawła Piasczynskiego
ul. 34a Placówka ul. Chybińskiego 1a

Planary wykonany w oparciu o PV 150 90/6 120