

BIURO SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI
Małgorzata & Robert Sikora

65 – 140 Zielona Góra ul. Chelmońskiego 89 tel./ fax (068) 323-62-23
mr.sikora@neostrada.pl

INWENTARYZACJA

Budynku wielofunkcyjnego, położonego w **Nowej Soli**
przy **ul. Waryńskiego nr 5**, na dz. nr 592/5,
stanowiącego własność Dolnośląskiej Spółki Gazownictwa
z/s we Wrocławiu – Zakład Gazowniczy w Zgorzelcu.

Rzecznik:



M. Sikora



Zielona Góra - listopad 2006 rok

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU OPRACOWANIA ..	str. 1
2. CEL OPRACOWANIA	str. 1
3. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	str. 2
4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA	str. 2
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI	str. 3
6. ROZLICZENIE POWIERZCHNI	str. 5
7. KLAUZULE	str. 6
8. ZAŁĄCZNIKI	str. 6

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU OPRACOWANIA

- Przedmiotem niniejszego opracowania jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca budynek wielofunkcyjny (biurowo – magazynowo - warsztatowy), położona w Nowej Soli, przy ul. Waryńskiego 5.
- Nieruchomość oznaczona jest działką nr 592/5.
- Opracowanie obejmuje wykonanie :
 - inwentaryzacji budynku
 - dokumentacji fotograficznej
 - rozliczenia powierzchni budynku
 - oraz opisu budynku i uwag

2. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest wykonanie inwentaryzacji budynku wielofunkcyjnego położonego w Nowej Soli przy ul. Waryńskiego 5, na dz. nr 592/5.

Wykonana inwentaryzacja ma służyć do celów własnych zamawiającego, w szczególności do rozliczenia powierzchni budynku dla potrzeb naliczenia podatku od nieruchomości.

3. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE OPRACOWANIA

□ **Podstawa formalna:**

- Zlecenie 1047/06 z miesiąca września 2006 r. w sprawie wykonania inwentaryzacji zabudowanej nieruchomości położonej w Nowej Soli przy ul. Waryńskiego 5.

□ **Podstawy materialno – prawne:**

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603),
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. Nr 89 z 1994 r. poz. 414 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. Nr 9 z 2002r. poz. 84),
- ustawa z dnia 31 października 2002 roku o zmianie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 200 z 2002r. poz. 1683),

□ **Źródła danych merytorycznych:**

- obliczanie kubatury i powierzchni budynków i budowli wg PN – ISO 9836:1997
- PN-70/B-02365
- mapka ewidencyjna z XI. 2006 r.
- ustalenia z wizji lokalnej,

4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

- Data sporządzenia opracowania **27 listopad 2006 roku.**
- Opracowanie wg. stanu na dzień **21 listopada 2006 r.**
- Wizję lokalną przeprowadzono w dniu **21 listopada 2006 roku.**

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny

□ Lokalizacja

- Nowa Sól ul. Waryńskiego 5,
- dz. nr 592/5,

□ Właściciel budynków i budowli

- Dolnośląska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. z/s we Wrocławiu
Zakład Gazowniczy w Zgorzelcu,

5.2 Stan techniczno - użytkowy

- Opisywana nieruchomość położona jest na skraju strefy śródmiejskiej miasta Nowa Sól, w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Waryńskiego.
Dojście do nieruchomości tylko od strony ul. Waryńskiego.
- Działka zabudowana jest jednokondygnacyjnym budynkiem biurowo – magazynowo – warsztatowym o zróżnicowanej wysokości, częściowo podpiwniczonym.
Budynek w zabudowie zwartej z innymi budynkami o przeznaczeniu mieszkalnym i gospodarczym.
Do szczytu budynku dobudowano osiatkowaną wiatę magazynową, konstrukcji stalowej.
Teren przed budynkiem jest utwardzony i zagospodarowany – urządzono parking.
- Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości to przede wszystkim stara zabudowa mieszkaniowa (budynki kilkukondygnacyjne) oraz zabudowa usługowo-handlowa.
- Teren działki uzbrojony jest w sieć wodociagową, kanalizacyjną, gazową, elektryczną i telefoniczną. Kształt działki nieregularny. Dostępność komunikacyjna – przeciętna.

□ Opis budynku

<u>dane ogólne:</u> - P_{zabudowy} - 328 m² - V_{brutto} - 1555 m³ - liczba kondygnacji – I - liczba klatek - brak - podpiwniczenie - częściowe - budynek w zabudowie zwartej <u>program użytkowy:</u> budynek biurowo – magazynowo - warsztatowy <u>stan techniczny:</u> Stan techniczny obiektu zadowalający. Budynek po gruntownym remoncie przeprowadzonym w 2000 r.	<u>charakterystyka techniczna:</u> - fundamenty – nie zbadano , - ściany zewnętrzne – cegła + docieplenie, - ściany wewnętrzne – tradycyjne i konstrukcji lekkiej, - strop nad piwnicą ogniotrwały, - dachy jedno- i dwu-spadowe, konstrukcji drewnianej, kryte papą. - obróbki blacharskie kompletne, - elewacja: tynki cem-wapienne, - posadzki cementowe, płytki, wykładziny, - tynki wewn. cem – wap. płytki, - stolarka okienna i drzwiowa drewniana i PCV, - instalacje E / W / K / G / CO / T / alarmowa / (c.o. – piec gazowy, grzejniki panelowe,) w części usługowej klimatyzacja,
--	---

W budynku można wyróżnić 3 różne jego części:

- część A – I kondygnacyjna, podpiwniczona,

Piwnica:

- wysokość - 2,0 m
- powierzchnia - 65,1 m²
- funkcja - pomieszczenia magazynowe

Parter:

- wysokość - 2,90 - 2,92 m
- powierzchnia - 75,0 m²
- funkcja - pomieszczenia biurowe i biurowo-usługowe
- uwagi - pomieszczenia wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem

- część B – I kondygnacyjna, niepodpiwniczona,

Parter:

- wysokość - 2,90 m
- powierzchnia - 68,1 m²
- funkcja - pomieszczenia biurowe i socjalne
- uwagi - pomieszczenia wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem

- część C – I kondygnacyjna, podpiwniczona,

Piwnice:

- wysokość - 2,0 m
- powierzchnia - 98,0 m²
- funkcja - 1 duże pomieszczenie magazynowe

Parter:

- wysokość - 2,87 – 3,84 m
- powierzchnia - 93,0 m²
- funkcja - 1 pomieszczenie gospodarcze dobudowane do garaży

□ Uwagi

- funkcjonalność budynku – przeciętna (pomieszczenia przechodnie).
- standard – przeciętny +

Budynek po gruntownym remoncie wykonanym w 2000 r.
Standard wykończenia wg. obecnie obowiązujących trendów mody.

- *Mapka ewidencyjna zawarta jest w załączniku nr 1.*
- *Dokumentacja fotograficzna budynku zawarta jest w załączniku nr 3.*
- *Rzuty kondygnacji budynku w skali 1: 200 zawiera załącznik nr 2.*
- *Dokumentację fotograficzną oraz zwymiarowane rzuty budynku załączono na płycie CD.*

6. ROZLICZENIE POWIERZCHNI

W przypadku podatku od nieruchomości podstawa opodatkowania jest zróżnicowana w zależności od przedmiotu opodatkowania.

- podstawę do opodatkowania gruntów stanowi ich powierzchnia określona w metrach kwadratowych.
- podstawę opodatkowania budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa. Dla potrzeb wymiaru podatku od nieruchomości, za powierzchnię użytkową budynku uważa się „*powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian, na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem klatek schodowych oraz szybów dźwigów*”. Nowelizacja ustawy uzupełnia tę definicję o zastrzeżenie, że za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe. Przy dokonywaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynków, powierzchnię o wysokości w świetle 1,40 – 2,20 m zalicza się tylko w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza od 1,40 m, powierzchnię tę w ogóle się pomija.
- podstawa opodatkowania budowli jest zróżnicowana w zależności od tego, czy budowla podlega amortyzacji, czy też nie. W przypadku amortyzacji budowli podstawą opodatkowania jest wartość stanowiąca podstawę obliczenia amortyzacji.

Powierzchnia netto budynku (z uwzględnieniem wysokości) - 317,7 m²

- piwnice: 0,5 x 163,1 = 81,6 m²

- parter: 75,0 + 68,1 + 93,0 = 236,1 m²

Powierzchnia ruchu: - 41,0 m²

- piwnice: 0,5 x 6,2 = 3,1 m²

- parter: 12,6* + 12,0 + 2,9 + 10,4 = 37,9

Powierzchnia użytkowa budynku: - 317,7 - 41,0 m² = 276,7 m²

w tym:

⇒ powierzchnia biurowa - 87,7 m²

⇒ powierzchnia socjalna - 45,5 m²

⇒ powierzchnia pomocnicza - 58,1 m²

⇒ powierzchnia magazynowa - 85,4 m²

7. KLAUZULE

- ◆ Ocena stanu technicznego budynku nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- ◆ Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej.
- ◆ Niniejsze opracowanie ma znaczenie wyłącznie posiłkowe.

Zielona Góra, listopad 2006 rok



Malgorzata Sikora

8. ZAŁĄCZNIKI

- | | |
|---|-----------|
| 1/ Fragment mapy ewidencyjnej - | zał. nr 1 |
| 2/ Rzut budynku w skali 1: 200 -
(płytką CD ze zwymiarowanymi rzutami budynku) | zał. nr 2 |
| 3/ Dokumentacja fotograficzna - | zał. nr 3 |

Z a ł ą c z n i k i

Skala 1:
woj.: Lubuskie pow. Nowa Sól
gmina:
ulica:

dr. 703

Zjednoczenia

506/1
STAKOSTA NOWOBSKI/
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII
I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
DŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ
KARTOGRAFICZNEJ

505
Reprodukowanie i rozprowadzanie
niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, który
mowa w art. 16 ustawy z dnia 17 maja 1989 r.
Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 40,

STAROSTA NOWOSOLSKI
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII
I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
OSRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ
I KARTOGRAFICZNEJ

poświadcza się zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

.....
w dniu 21-11-2008
o/sk
przy POUGIK
asobu geoz...
.....

27-11-2006.....
mimo i naręskiego, podpis, stanowisko

Nouva Sol d'Inia

RZUT BUDYNKU

Załącznik nr 2/1

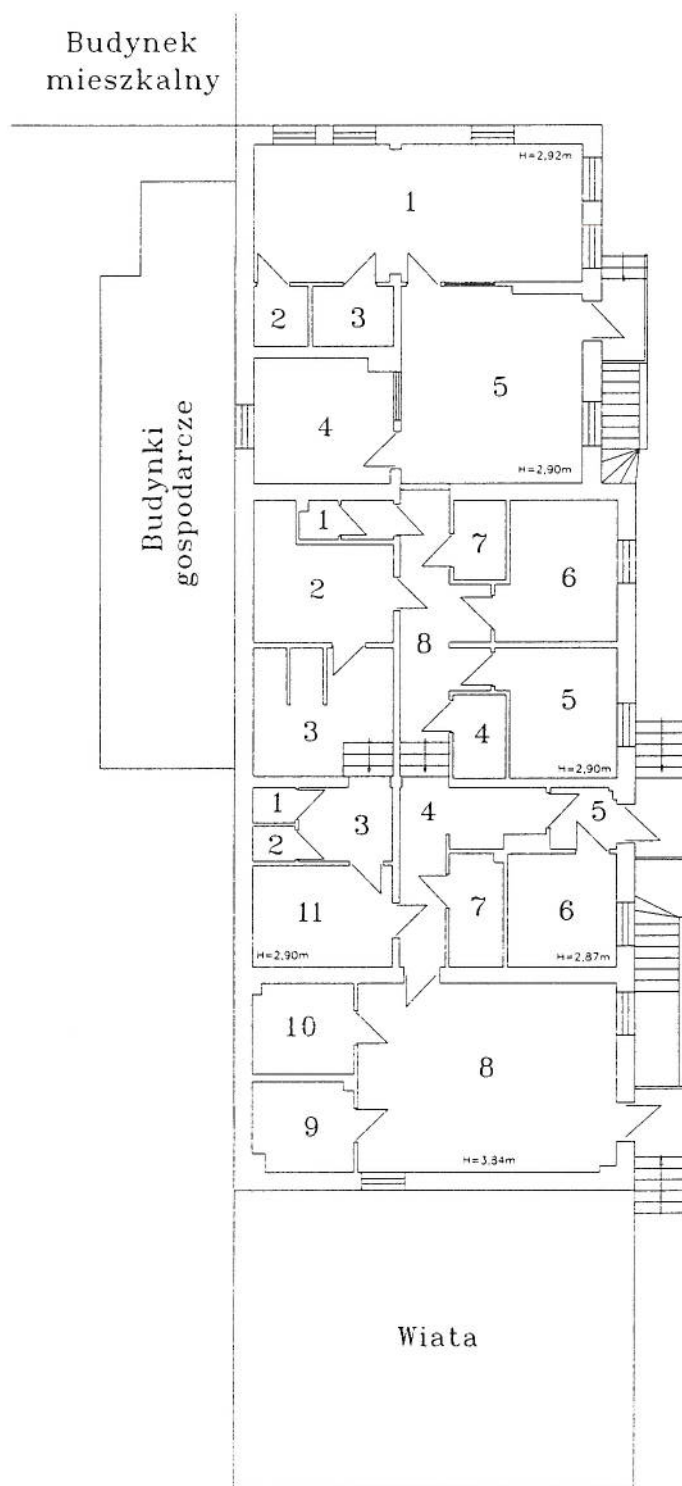
parter - skala 1 : 200

adres:

Nowa Sól

ul. Waryńskiego 5

dz. nr 592/5



$$A - H = 2,90 \div 2,92m$$

$$B - H = 2,90m$$

$$B - H = 2,90m$$

$$C - H = 2,87 \div 3,84m$$

OPIS POMIESZCZEŃ

(budynek biurowo-warsztatowy)

adres:

Nowa Sól
ul. Waryńskiego 5
dz. nr 592/5

Część - A -

1	-	31,9 m ²	-	pom. biurowe
2	-	2,3 m ²	-	pom. magazynowe
3	-	3,6 m ²	-	pom. serwera
4	-	12,0 m ²	-	pom. biurowe
5	-	25,2 m ²	-	pom. usługowe / komunikacja (po 50%)

razem powierzchnia netto : 75,0 m²

Część - B -

1	-	2,7 m ²	-	zespół sanitarny
2	-	11,6 m ²	-	szatnia
3	-	13,3 m ²	-	łazienka
4	-	3,0 m ²	-	pom. magazynowe
5	-	10,9 m ²	-	pom. biurowe
6	-	11,7 m ²	-	pom. biurowe
7	-	2,9 m ²	-	pom. magazynowe
8	-	12,0 m ²	-	komunikacja

razem powierzchnia netto : 68,1 m²

Część - C -

1	-	1,2 m ²	-	w.c.
2	-	1,2 m ²	-	w.c.
3	-	5,0 m ²	-	łazienka
4	-	10,4 m ²	-	komunikacja
5	-	2,9 m ²	-	wiatrołap
6	-	8,6 m ²	-	pom. biurowe (kantor)
7	-	5,2 m ²	-	pom. magazynowe
8	-	34,1 m ²	-	warsztat
9	-	6,9 m ²	-	pom. magazynowe
10	-	7,0 m ²	-	kotłownia
11	-	10,5 m ²	-	szatnia

razem powierzchnia netto : 93,0 m²

Łączna powierzchnia parteru - 236,1 m²

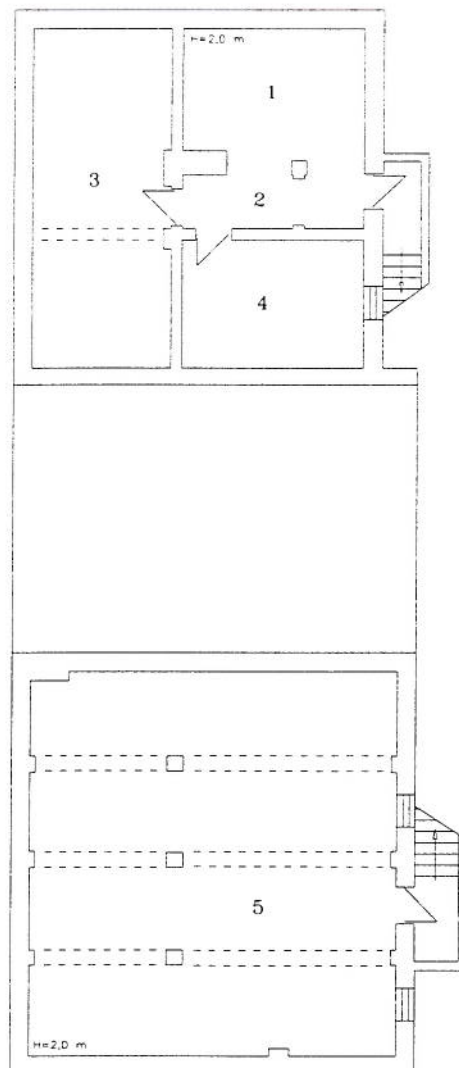
RZUT BUDYNKU

Załącznik nr 2/2

piwnice - skala 1 : 200

adres:

Nowa Sól
ul. Waryńskiego 5
dz. nr 592/5



- | | | | | |
|---|---|---------------------|---|-----------------|
| 1 | - | 18,9 m ² | - | pom. magazynowe |
| 2 | - | 6,2 m ² | - | komunikacja |
| 3 | - | 35,2 m ² | - | pom. magazynowe |
| 4 | - | 4,8 m ² | - | pom. magazynowe |
| 5 | - | 98,0 m ² | - | pom. magazynowe |

razem powierzchnia piwnic - 163,1 m²

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

adres:

Nowa Sól
ul. Waryńskiego 5
dz. nr 592/5



Fot. nr 1 – wjazd na nieruchomość,



Fot. nr 2 – część środkowa budynku – „B”,



Fot. nr 3 i 4 - część frontowa budynku (cz. biurowo-usługowa) - „A”,



Fot. nr 5 i 6 - część tylna budynku (cz. warsztatowa) - „C”,





Fot. nr 7
 Fragment elewacji tylnej budynku

Fot. nr 8 - 12
 Standard wykończenia pomieszczeń



Fot. nr 13 - piwnica (nr 5)