

Sygn. akt: KM 2678/16

OPERAT SZACUNKOWY

**OPINIA O WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU
ORAZ
WŁASNOŚCI NANIESIENÍ**

Oznaczenie i Adres Przedmiotu Wyceny:

dz. ew. nr 54, obręb 1-05-21, ul. Augustówka 25A
Dzielnica Mokotów, m. st. Warszawa

Autor:

Kamil Szymański
rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 6275

Warszawa, 12 maja 2021 r.

1. Przedmiot oraz Zakres Wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana położona przy ul. Augustówka 25A w Dzielnicy Mokotów, m. st. Warszawy (dalej „Przedmiot Wyceny”).

Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00035803/4.

Grunt, wchodzący w skład Przedmiotu Wyceny, oznaczony jest w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 54 o powierzchni 9 862,00 m² w obrębie 1-05-21 Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy (dalej „Grunt”).

Na Gruncie usytuowany jest budynek mieszkalny, w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji naziemnej, częściowo podpiwniczony. Zgodnie z informacją z kartoteki budynków powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 143,00 m², natomiast zgodnie z obmiarem Autora Operatu jego powierzchnia użytkowa jest równa 109,72 m². W centralnej części Gruntu usytuowane są również dwa budynki szklarni, których zgodnie z informacją z kartoteki budynków powierzchnie zabudowy wynoszą 431 m² oraz 294 m², natomiast zgodnie z obmiarem Autora Operatu ich powierzchnie użytkowe są równe odpowiednio 389,13 m² oraz 267,10 m². Na Gruncie usytuowany jest także jednokondygnacyjny budynek o wiodącej funkcji garażowej, którego powierzchnia użytkowa wynosi 48,6 m². Na Gruncie usytuowany jest ponadto jednokondygnacyjny budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 11,7 m². Ponadto na Gruncie zlokalizowana jest również sieć ciepłownicza pozostająca w użytkowaniu inwestora (właściciela Przedmiotu Wyceny) o długości łącznej 175 m^b oraz budynek z rozdzielnią.

Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr IX/162/2019 Rady m. st. Warszawy, z dnia 7 marca 2019 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Augustówki, część I w rejonie ul. Antoniewskiej, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu 15 U-HA – przeznaczenie podstawowe: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², usługi biur, obsługi finansowej, gastronomii; przeznaczenie dopuszczalne: zachowanie istniejących funkcji nieuciążliwych, adaptacja, modernizacja i rozbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powierzchni terenu nie przekraczającej 40% powierzchni działki, parkingi terenowe i garaże kubaturowe pod warunkiem, że ich powierzchnia zabudowy nie przekroczy 10% powierzchni terenu. Maksymalna intensywność zabudowy 1.0 oraz maksymalny procent zabudowy 40%.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału ½ w prawach do Przedmiotu Wyceny – prawie użytkowania wieczystego Gruntu oraz prawie własności naniesień.

2. Cel Wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału ½ w prawach do Przedmiotu Wyceny – prawie użytkowania wieczystego Gruntu oraz prawie własności naniesień – dla potrzeb sprzedaży przez licytację publiczną.

3. Podstawy Sporządzenia Operatu Szacunkowego

3.1. Podstawy Formalne

Podstawę formalną sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego (dalej „Operat”) stanowi zlecenie, z dnia 24 lipca 2018 roku, autorowi Operatu (dalej „Autor”) wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania Przedmiotu Wyceny.

Zamawiającym Operat jest Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie – Krzysztof Łuczyszyn (dalej „Zamawiający”).

3.2. Podstawy Prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 65), (dalej „UoGN”);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. nr 207, poz. 2109 – z późniejszymi zmianami), (dalej „Rozporządzenie”);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego, (Dz. U. 2018, poz. 155), (dalej „KPC”).

3.3. Podstawy Merytoryczne oraz Źródła Danych

- Wgląd do treści księgi wieczystej: WA2M/00035803/4 (Przedmiotu Wyceny);
- Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków z dnia 11 września 2018 r.;
- Informacja o obiekcie – sieć ciepłownicza z dn. 14.04.2021 roku – Zamawiający;
- Protokół odbioru końcowego i przekazania do eksploatacji obiektu sieci ciepłej – Zamawiający;
- Informacje dotyczące uwarunkowań planistycznych – Wydział Architektury i Budownictwa, Urząd Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy;
- Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości – Biuro Geodezji i Katastru, Urząd m. st. Warszawy;
- Oględziny Przedmiotu Wyceny;
- Własna analiza lokalnego rynku nieruchomości oraz analizy biur obrotu nieruchomościami;
- Strony internetowe: Urząd m. st. Warszawy (www.um.warszawa.pl), Urząd Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy (www.mokotow.waw.pl), Wikipedia (pl.wikipedia.org), Warszawikia (warszawa.wikia.com).

4. Daty Istotne dla Określenia Wartości Praw do Przedmiotu Wyceny

Data sporządzenia wyceny: 12 maja 2021 r.

Data, na którą określono wartość Przedmiotu Wyceny: 12 maja 2021 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny: 22 lipca 2020 r.

Data dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny: 22 lipca 2020 r.

5. Stan Przedmiotu Wyceny

5.1. Stan Prawny

Stan prawny Przedmiotu Wyceny ustalono w wyniku wglądu do treści księgi wieczystej WA2M/00035803/4. Przedmiotowa księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

Księga Wieczysta WA2M/00035803/4	
Typ Księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste	
Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości	
Położenie	województwo: mazowieckie, powiat: powiat m. st. Warszawa, gmina: m. st. Warszawa, miejscowość: Warszawa, dzielnica: Mokotów
Oznaczenie – Działka Ewidencyjna	
Numer Działki	54
Obręb Ewidencyjny	0521
Ulica	Augustówka 25A
Sposób Korzystania	B - grunty rolne zabudowane
Obszar	9862,00 m ²
Komentarz Do Migracji	W łamie 8 ujawniono wpis: "nr 1 po odłączeniu z księgi "działki wydzielone z nieruchomości Miasto Ogród Czerniaków część C" na wnioski DZ. KW. nr 2990-3003/70 i na podstawie opisu i planu".
Dział I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością	
Okres Użytkowania	2069-10-24
Sposób Korzystania	Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu przeznaczona pod budowę domu mieszkalnym i szklarnią.
Dział II – Własność	
Właściciel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Miasto Stołeczne Warszawa
Użytkownik Wieczysty	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska (udział ½): <ul style="list-style-type: none"> • Janusz Stefan Orłowski • Maria Izabella Orłowska ▪ Janusz Stefan Orłowski (udział ½)
Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia	
<p>Wzmianki: numer wzmianki: REP.C./KOMO/66932/21; chwila zamieszczenia: 2021-05-04-10.34.55.154284; numer wzmianki: DZ. KW./WA2M/34802/21/1; opis wzmianki: wpis wszczęcia egzekucji; chwila zamieszczenia: 2021-05-05-08.14.02.148492; numer wzmianki: REP.C./KOMO/66921/21; chwila zamieszczenia: 2021-05-04-10.26.00.589059; numer wzmianki: DZ. KW. / WA2M / 34801 / 21 / 1; opis wzmianki: wpis wszczęcia egzekucji; chwila zamieszczenia: 2021-05-05-07.51.00.126226</p> <p><u>Inny wpis:</u> wszczęcie egzekucji z udziału wynoszącego ½ części ułamkowej w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w sprawie Km 2678/16 z wniosku wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3 pod lp. 1 przeciwko dłużnikom Januszowi Orłowskiemu i Marii Orłowskiej na podstawie tytułu wykonawczego w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie XXIV Wydział Cywilny z dnia 29 listopada 2012 roku, sygnatura akt XXIV C 519/12 i wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 4 kwietnia 2014 roku, sygnatura akt I ACA 1045/13; przedmiot wykonywania: udział wynoszący ½ części ułamkowej w prawie użytkowania wieczystego, oznaczony w dziale II numerem "2", przysługujący Marii Orłowskiej i Januszowi Orłowskiemu na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Na rzecz: Miasto Stołeczne Warszawa z siedzibą w Warszawie.</p> <p><u>Inny wpis:</u> wszczęcie egzekucji z udziału wynoszącego ½ części ułamkowej w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w sprawie Km 2678/16 z wniosku wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3 pod lp. 1 przeciwko dłużnikowi Januszowi Orłowskiemu na podstawie tytułu wykonawczego w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie XXIV Wydział Cywilny z dnia 29 listopada 2012 roku, sygnatura akt XXIV C 519/12 i wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 4 kwietnia 2014 roku, sygnatura akt I ACA 1045/13; przedmiot wykonywania: udział wynoszący ½ części ułamkowej w prawie użytkowania wieczystego, oznaczony w dziale II numerem "3", przysługujący Januszowi Orłowskiemu. Na rzecz: Miasto Stołeczne Warszawa z siedzibą w Warszawie.</p>	

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomość zabudowana – dz. ew. nr 54, obręb 1-05-21, ul. Augustówka 25A, Dzielnica Mokotów, m. st. Warszawa

Dział IV – Hipoteka
Brak wpisu.

5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów i Budyneków

Oznaczenie gruntu w ewidencji gruntów:

Lp.	Numer Obrębu	Numer Działki	Blizsze Określenie Położenia	Oznaczenie Użytku	Opisy Użytków	Powierzchnia Użytków [ha]	Powierzchnia Działki [ha]	Numer KW
1	1-05-21	54	ul. Augustówka 25A	B/RII	użytki rolne zabudowane	0.1204	0.9862	WA2M/00035803/4
				RII	grunty orne	0.8658		

Oznaczenie naniesień w ewidencji budyneków:

Lp.	Numer Obrębu	Numer Działki	Adres Budynku	Rodzaj Budynku	Liczba Kondygnacji Nad/Pod Ziemią	Powierzchnia Zabudowy [m ²]	Rok Budowy
1	1-05-21	54	ul. Augustówka 25A	budynki mieszkalne	1/0	143	1970
2				budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa		54	
3				pozostałe budynki niemieszkalne		13	
4				pozostałe budynki niemieszkalne		294	
5				budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa		431	

5.3. Uwarunkowania Planistyczne

Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr IX/162/2019 Rady m. st. Warszawy, z dnia 7 marca 2019 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Augustówki, część I w rejonie ul. Antoniewskiej, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu 15 U-HA – przeznaczenie podstawowe: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², usługi biur, obsługi finansowej, gastronomii; przeznaczenie dopuszczalne: zachowanie istniejących funkcji nieuciążliwych, adaptacja, modernizacja i rozbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powierzchni terenu nie przekraczającej 40% powierzchni działki, parkingi terenowe i garaże kubaturowe pod warunkiem, że ich powierzchnia zabudowy nie przekroczy 10% powierzchni terenu. Maksymalna intensywność zabudowy 1.0 oraz maksymalny procent zabudowy 40%.

5.4. Lokalizacja oraz Czynniki Zewnętrzne

Położenie Ogólne

Przedmiot Wyceny położony jest w Warszawie, w Dzielnicy Mokotów. Mokotów, usytuowany na zachodnim brzegu Wisły, sąsiaduje od północy z Ochotą, Śródmieściem i Pragą Południe, od zachodu z Włochami, od południa z Ursynowem i Wilanowem, od wschodu z Wawrem.

Mokotów zajmuje rozległe tereny (powierzchnia 35,4 km²) górnego i dolnego tarasu skarpy wiślanej – stąd zwyczajowy, nieoficjalny podział na Górny i Dolny Mokotów.

Liczba mieszkańców przekracza 225 tysięcy – jest to najliczniejsza pod względem liczby mieszkańców dzielnica Warszawy (blisko 15% mieszkańców).

Pod względem zagospodarowania przestrzeni oraz charakteru zabudowy, Mokotów jest dzielnicą silnie zróżnicowaną. Ze względu na niewielką odległość oraz komfortową komunikację do Śródmieścia, jak również z uwagi na swoje walory krajobrazowe i dużą ilość terenów zielonych, Dzielnica cieszy się dużą popularnością zarówno jako destynacja mieszkaniowa, jak i biznesowa (bliskość m. in. Lotniska Okęcie).

Zabudowa mieszkaniowa charakteryzuje się krańcowym zróżnicowaniem – od osiedlowej zabudowy wielkopłytowej (np. osiedla: Stegny, Służew nad Dolinką), poprzez z reguły zamknięte enklawy zespołów apartamentowych o wysokim standardzie (połowa najwyższej klasy apartamentowców w Polsce znajduje się na Mokotowie), aż do rejonów willowych, którym prestiżu dodają chętnie lokalizowane tutaj siedziby placówek dyplomatycznych.

Na terenie Mokotowa swoje siedziby mają zlokalizowane ważne instytucje publiczne oraz naukowe, m. in.: Biblioteka Narodowa, Szkoła Główna Handlowa, Polskie Radio, Telewizja Polska, Wytwórnia Filmów Fabularnych i Dokumentalnych, Komenda Główna Policji.

Swoją popularność Mokotów zawdzięcza również dużej ilości terenów zielonych, w tym parków miejskich, z których najbardziej znane to Pole Mokotowskie, Park Arkadia, Park Morskie Oko, Park Dreszera czy Park Sielecki.

Przez Mokotów przebiega linia warszawskiego metra, a z prawobrzeżną Warszawą łączy go oddany do użytku w 2002 roku most Siekierski. Główne arterie Dzielnicy w kierunku Północ-Południe, pozwalające na dogodną komunikację ze Śródmieściem oraz południowymi dzielnicami miasta, to ul. Czerniakowska przechodząca w Powsińską, ul. Belwederska przechodząca w al. Jana III Sobieskiego, ul. Puławska, al. Niepodległości oraz ul. Wołoska, natomiast główną arterią w kierunku Wschód-Zachód jest Trasa Siekierska przechodząca kolejno w al. Witosa, al. Sikorskiego, al. Wilanowską oraz ul. Marynarską.

Położenie Szczegółowe, Otoczenie

Przedmiot Wyceny usytuowany jest w rejonie Augustówka położonym we wschodniej części Dzielnicy Mokotów. Augustówka obejmuje obszar, którego granica jest wytyczona poprzez oś Trasy Siekierskiej – Wolicka (do wysokości ogródków działkowych) – wzdłuż zachodniego brzegu Jeziora Czerniakowskiego – Jeziora – Okrężna – Rymanowska – Augustówka, Zawodzie, rzeka Wilanówka, nurt Wisły/ w kierunku północnym do wysokości kanału Nowa Ulga na Pradze (wzdłuż granicy dzielnic).

Przedmiot Wyceny położony jest w południowej części rejonu Augustówka, przy ul. Augustówka 25A (droga o nawierzchni utwardzonej ulepszonej – asfaltowej). Wzdłuż ul. Augustówka odbywa się ruch komunikacji miejskiej, a najbliższy przystanek autobusowy oddalony jest o ok. 140 m od Przedmiotu Wyceny.

Otoczenie Przedmiotu Wyceny charakteryzuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty niezabudowane użytkowane rolnie.

Przedmiot Wyceny znajduje się w odległości ok. 1,0 km od Jeziora Czerniakowskiego. Przedmiot Wyceny oddalony jest o ok. 1,3 km od ul. Powsińskiej stanowiącej jedną z głównych arterii Mokotowa (droga dwujezdniowa o trzech pasach ruchu w każdym kierunku i stanowi fragment drogi wojewódzkiej 724 Warszawa – Góra Kalwaria). Odległość drogowa Przedmiotu Wyceny od ścisłego centrum miasta (PKIN) wynosi ok. 8,9 km. Dojazd do centrum miasta (PKIN) jest zapewniony ulicami: w kierunku zachodnim ul. Statkowskiego, która przechodzi w ul. Gołkowską następnie w kierunku północnym, aż do Mostu Poniatowskiego ul. Powsińską przechodzącą w ul. Czerniakowską, Solec oraz Wioślarską i Alejami Jerozolimskimi w kierunku zachodnim.

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomość zabudowana – dz. ew. nr 54, obręb 1-05-21, ul. Augustówka 25A, Dzielnica Mokotów, m. st. Warszawa

Najbliższe Centrum Handlowe Sadyba Best Mall oddalona jest od Przedmiotu Wyceny o ok. 2,1 km. W odległości ok. 750 m od Przedmiotu Wyceny znajduje się Elektrociepłownia Siekierki. W odległości ok. 3,1 km znajduje się zespół pałacowo-ogrodowy z Pałacem w Wilanowie. W niewielkiej odległości duża ilość terenów rekreacyjnych, np. Wisła, Jeziorko Czerniakowskie, Jeziorko Powsińskie, Jeziorko Wilanowskie.

5.5. Stan Techniczno-Użytkowy

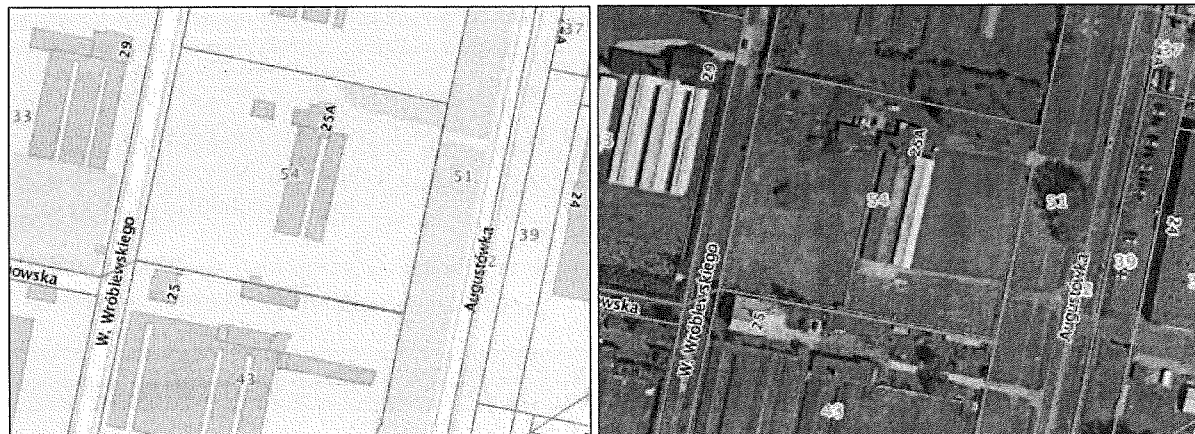
Grunt

Grunt, wchodzący w skład Przedmiotu Wyceny, oznaczony jest w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 54 o powierzchni 9862,00 m² w obrębie 1-05-21 dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy (dalej „Grunt”).

Kształt Gruntu jest regularny, zbliżony do prostokąta. Grunt jest zagospodarowany (porośnięty trawą, krzewami i nielicznymi drzewami), ogrodzony.

Przedmiot Wyceny jest usytuowany w zasięgu podstawowych sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej).

Grunt ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Augustówka o nawierzchni utwardzonej, ulepszonej – asfalt oraz od ul. Wróblewskiego o nawierzchni utwardzonej, nieulepszonej).



Naniesienia

Na Gruncie usytuowany jest budynek mieszkalny, w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji naziemnej, częściowo podpiwniczony. Zgodnie z informacją z kartoteki budynków powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 143,00 m², natomiast zgodnie z obmiarem Autora Operatu jego powierzchnia użytkowa jest równa 109,72 m². W centralnej części Gruntu usytuowane są również dwa budynki szklarni, których zgodnie z informacją z kartoteki budynków powierzchnie zabudowy wynoszą 431 m² oraz 294 m², natomiast zgodnie z obmiarem Autora Operatu ich powierzchnie użytkowe są równe odpowiednio 389,13 m² oraz 267,10 m². Na Gruncie usytuowany jest także jednokondygnacyjny budynek o wiodącej funkcji garażowej, którego powierzchnia zabudowy, zgodnie z informacją z kartoteki budynków, wynosi 54 m². Na Gruncie usytuowany jest ponadto jednokondygnacyjny budynek gospodarczy. Zgodnie z informacją z kartoteki budynków powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego wynosi 13 m². Ponadto na Gruncie zlokalizowana jest również sieć ciepłownicza pozostająca w użytkowaniu inwestora (właściciela Przedmiotu Wyceny) o długości łącznej 175 m^b oraz budynek z rozdzielnią.

W północno-wschodniej części Gruntu usytuowany jest słup wysokiego napięcia.

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomość zabudowana – dz. ew. nr 54, obręb 1-05-21, ul. Augustówka 25A, Dzielnica Mokotów, m. st. Warszawa

Charakterystyka głównych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku mieszkalnego – na podstawie oględzin:

Konstrukcja	Technologia tradycyjna
Ściany	Murowane z cegły
Dach	Kryty papą
Stolarka okienna	PCV
Schody	Drewniane
Podłogi	<u>Parter</u> : kuchnia, korytarze, łazienka, wc, pomieszczenie biurowe – płytki; salon, sypialnia – mozaika; ganek – wykładzina dywanowa.
Ściany	<u>Parter</u> : kuchnia – glazura/malowane farbą; salon, sypialnia, korytarze – tapeta; łazienka, wc – glazura; pomieszczenie biurowe, ganek – malowane farbą.
Ceramika sanitarna	Wanna, 3x umywalka, 2x wc

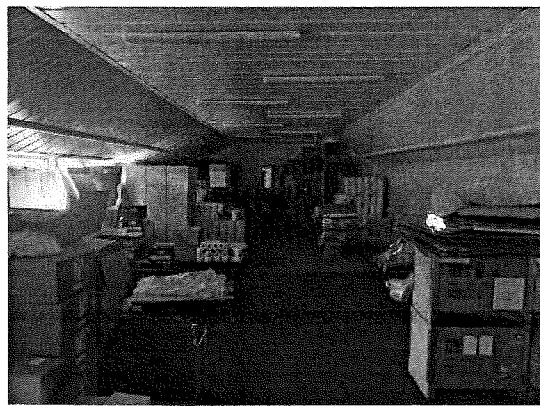
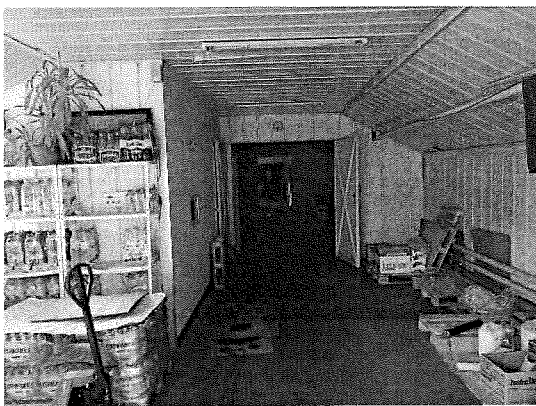
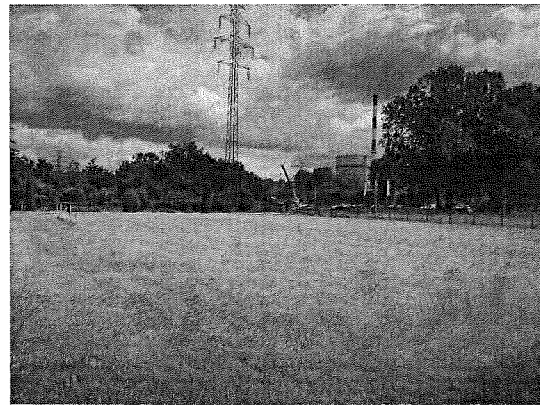
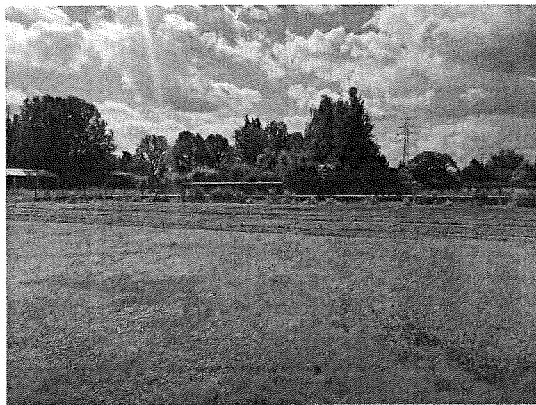
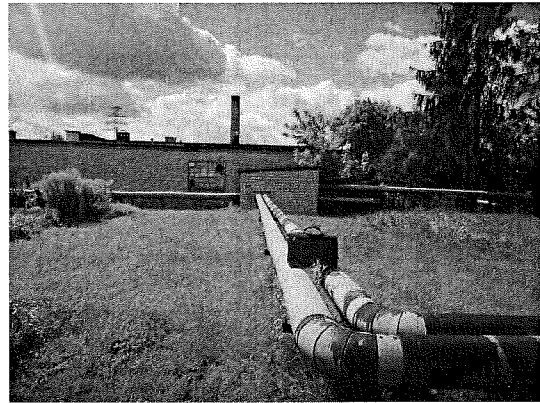
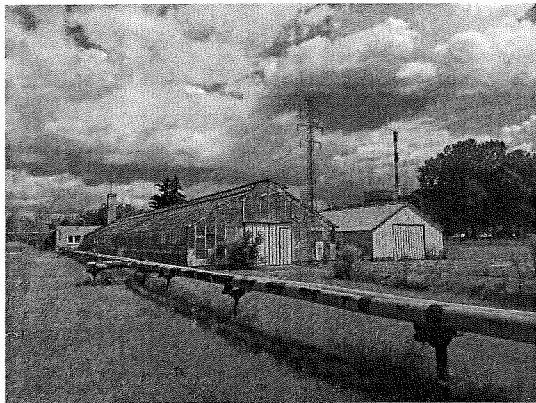
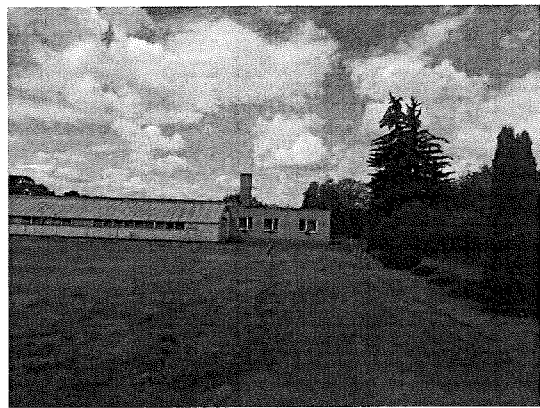
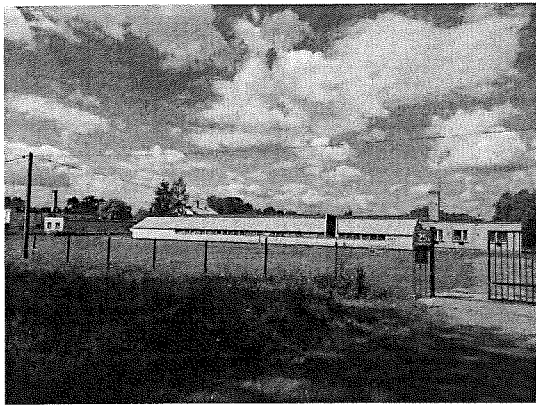
Budynek Mieszkalny wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektroenergetyczną;
- centralnego ogrzewania – piec na ekogroszek;
- centralnego ogrzewania (sieć miejska)
- wodociągową (sieć miejska);
- kanalizacyjną (szambo).

Zestawienie powierzchni pomieszczeń budynku mieszkalnego, utworzone na podstawie obmiaru własnego Autora, przedstawia poniższa tabela.

Kondygnacja	Rodzaj Powierzchni	Powierzchnia [m ²]
Parter	sypialnia	15,38
	kuchnia	8,15
	salon	25,16
	korytarz	5,72
	łazienka	3,01
	wc	0,93
	korytarz	8,49
	wc	1,74
	pomieszczenie biurowe	33,14
	ganek	7,99
	Suma	109,72
Piwnica	pomieszczenie	40,44
	Suma	40,44
Zestawienie Powierzchni:		
	powierzchnia użytkowa Budynku:	109,72
	pomieszczenie	40,44
	Razem:	150,16

Załącznik nr 1 - Dokumentacja fotograficzna



OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomość zabudowana – dz. ew. nr 54, obręb 1-05-21, ul. Augustówka 25A, Dzielnica Mokotów, m. st. Warszawa

