Ostrów Mazowiecka, dnia 12 września 2024 r.

BURMISTRZ MIASTA
OSTRÓW MAZOWIECKA

Pan
Paweł Pecura
Radny Rady Miasta Ostrów Mazowiecka

RG-I.0003.4.2024

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 29 sierpnia 2024 r. dotyczącą budowy nowego budynku szkoły podstawowej nr 1 w Ostrowi Mazowieckiej przy ul. Partyzantów, poniżej udzielam odpowiedzi na pytania:

Ad. 1. Umowa zakupu przez Miasto Ostrów Mazowiecka działki numer 3084 w Ostrowi Mazowieckiej w postaci aktu notarialnego nastąpiło 31 maja 2019 roku.

Ad. 2. W załączeniu przesyłam kopię jedynego operatu szacunkowego sporządzonego dla działki nr 3084, który został wykorzystany w procesie zakupu przez Miasto Ostrów Mazowiecka ww. nieruchomości.

Ad. 3. W załączeniu przesyłam kopie decyzji odszkodowawczych dla nieruchomości nr 3092/2, 3093/5, 3095/2, 3097/10 będących w posiadaniu Miasta Ostrów Mazowiecka. Akta spraw odszkodowawczych pozostałych nieruchomości, ze względu na niezakończony proces, posiada obsługa prawna będąca pełnomocnikiem Miasta Ostrów Mazowiecka.

Ad. 4. W załączeniu przesyłam wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, który został podjęty przez Radę Miasta Ostrów Mazowiecka uchwałą Nr XXXVII/159/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Mazowieckiego z dnia 18 czerwca 2013 r. poz. 6827. Opracowany wyrys uwzględnia wszystkie działki, na których realizowana jest inwestycja w postaci budowy budynku szkoły podstawowej oraz budowy ul. Kolendów.

Ad. 5. Odpowiadając na informuję, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka uwzględniający na rys. planu drogę ozn. symb. KDL-27 został podjęty przez Radę Miasta Ostrów Mazowiecka uchwałą Nr XXXVII/159/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Mazowieckiego z dnia 18 czerwca 2013 r. poz. 6827.

Ad. 6. W załączeniu przesyłam informację z dnia 20.06.2024 r. o możliwości świadczenia usługi dystrybucji energii elektrycznej do budynku przy ul. Partyzantów 23.

Ad.7. W załączeniu przesyłam projekt protokołu z posiedzenia Komisji ds. Planowania Przestrzennego, Budownictwa i Gospodarki Gruntami z dnia 12 czerwca 2024 r.

Ad.8.W załączeniu przesyłam kopię Opinii Geotechnicznej i Dokumentacji badań podłoża gruntowego do projektu budowlanego budowy budynku szkoły podstawowej oraz przedszkola publicznego.

Ad. 9. W załączeniu przesyłam kosztorys ofertowy na zasilenie jednostek zewnętrznych klimatyzacji w serwerowni oraz kosztorys ofertowy na zasilanie serwerowni bezpośrednio z rozdzielnicy głównej.

Odnosząc się do kwestii budowy ogrodzenia wokół budynku przedszkola publicznego i części budynku szkoły podstawowej informuję, że obecnie trwa weryfikacja złożonych ofert. Zakres budowy ogrodzenia obejmuje: usługi geodezyjne, przygotowanie terenu pod budowę, wykonanie podbudowy, montaż krawężników, ułożenie kostki, montaż siatki panelowej o wysokości 152 cm i gr. 5 mm (wysokość ogrodzenia od ul. Partyzantów będzie wynosiła 170 cm) oraz zamontowanie bram i furtek. W przedniej i bocznej części ogrodzenia zostaną użyte płyty o wyższej jakości.

Ad. 10. W załączeniu przesyłam załącznik graficzny z planowanym zakresem budowy ogrodzenia.

Ad. 11. W załączeniu przesyłam projekt protokołu z posiedzenia Komisji Rady Miasta Ostrów Mazowiecka ds. Oświaty, Kultury, Kultury Fizycznej, Zdrowia, Spraw Socjalnych praz Porządku Publicznego z dnia 3 czerwca 2024 r.

W załączeniu:

1. Kopia operatu szacunkowego;
2. Kopia decyzji odszkodowawczych – 3 egz.;
3. Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
4. Kopia informacji o możliwości świadczenia usługi dystrybucji energii elektrycznej;
5. Projekt protokołu posiedzenia Komisji ds. Planowania Przestrzennego, Budownictwa i Gospodarki Gruntami z dnia 12 czerwca 2024 r.;
6. Kopia Opinii Geotechnicznej i Dokumentacji z badań podłoża gruntowego;
7. Kosztorysy ofertowe na wykonanie wentylacji serwerowni;
8. Załącznik graficzny planowanego zakresu budowy ogrodzenia;
9. Projekt protokołu z posiedzenia Komisji Rady Miasta Ostrów Mazowiecka ds. Oświaty, Kultury, Kultury Fizycznej, Zdrowia, Spraw Socjalnych praz Porządku Publicznego z dnia 3 czerwca 2024 r.

BURMISTRZ
Hubert Bilejewski

Do wiadomości
Pan Łukasz Chojnowski Przewodniczący Rady Miasta

Otrzymują:
1. Adresat
2. aa

Przygotowała: Aneta Golanko – inspektor ds. realizacji inwestycji, Wydział Rozwoju Gospodarczego
Kontakt: nr tel. 29 679-54-64, poniedziałek-piątek w godz. 8^{00}-16^{00}

załącznik nr 1

RG-N. 6893.1.2019

8

OPERAT SZACUNKOWY

Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI
zabudowanej działki oznaczonej numerem 3084, położonej przy ulicy Partyzantów w Ostrowi Mazowieckiej, pow. ostrowski, województwo mazowieckie

Wyszacowana wartość: - 2 877 000 zł.

słownie: dwa miliony osiemset siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych.
Określona wartość wyrażona jest w kwocie netto, nie zawiera podatku VAT.

Autor operatu: mgr inż. Jan Podbielski
07-300 Ostrów Mazowiecka ul. Chabrowa 11
rzeczoznawca majątkowy
uprawnienia nr 743 nadane przez Ministra GPiB

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY JAN PODBIELSKI 07-300 OSTRÓW MAZOWIECKA UL. CHABROWA 11 TEL. (29) 74-548-16 (3087) UPRAWNIENIA NR 743

06 lutego 2019 r.

PG-N 6823.1.2015

9

Spis treści

1 Dane formalnoprawne

1.1. Zleceniodawca
1.2. Przedmiot wyceny
1.3. Cel opracowania
1.4. Podstawa prawna wyceny
1.5. Podstawy metodologiczne
1.6. Źródła informacji
1.7. Metoda wyceny
1.8. Klauzule
1.9. Daty istotne dla operatu szacunkowego
1.10. Stan prawny wycenianej nieruchomości

2. Opis, położenie i ogólna charakterystyka nieruchomości

2.1. Lokalizacja i otoczenie
2.2. Opis naniesień
2.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

3. Określenie wartości nieruchomości

3.1. Charakterystyka rynku
3.2. Określenie wartości wyodrębnionej dla potrzeb wyceny części usługowej budynku
3.3. Określenie wartości wyodrębnionej dla potrzeb wyceny części mieszkalnej budynku
3.4. Łączna wartość nieruchomości

4. Podsumowanie

5. Wykaz załączników

RG-N-6223.1.2019

1. Dane formalnoprawne

1.1. Zleceniodawca

Burmistrz Miasta Ostrów Mazowiecka.

1.2. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Partyzantów w Ostrowi Mazowieckiej, powiat ostrowski, województwo mazowieckie, składającej się z działki nr 3084 o powierzchni 0,4907 ha, zabudowanej dwoma budynkami: budynkiem mieszkalnym i usługowo mieszkalnym.

1.3. Cel opracowania

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawo własności do nieruchomości dla potrzeb jej nabycia.

1.4. Podstawa prawna wyceny

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny /Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm./,
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. /Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm./,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późn. zm./.

1.5. Podstawy metodologiczne

- Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP).
- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – Mieczysław Prystupa Warszawa 2003 r.
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury" R. Cymerman, A. Hopper wyd. PFSRM, Warszawa 2005 r.

1.6. Źródła informacji

- księgi wieczyste,
- akty notarialne będące źródłem informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości,
- ewidencja gruntów,
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka zatwierdzone uchwałą Nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. /ogłoszoną w Dz.Urz. Województwa Mazowieckiego dnia 18 czerwca 2013 roku, poz. 6827,
- oględziny przeprowadzone w dniu 29 stycznia 2019 roku,
- księga wieczysta nr OS1M/00031379/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej.

1.7. Metoda wyceny

Zgodnie ze zleceniem, celem opracowania jest oszacowanie **wartości rynkowej** prawa własności do nieruchomości.

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- obowiązujące przepisy prawne regulujące tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- cel wyceny,

- stan prawny nieruchomości,
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonych funkcjach użytkowych na rynku lokalnym i regionalnym,
- położenie i rodzaj nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z celem wyceny określona w opracowaniu wartość nieruchomości powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie **wartości rynkowej.**
Jak wynika z zapisów w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa" - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.
Wznoszony na nieruchomości budynek jest w trakcie realizacji, a pozwolenie na bazie którego jest wznoszony zostało wydane na budowę budynku usługowego z salą bankietową i lokalem mieszkalnym. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania określonego w decyzji – pozwoleniu na budowę. Dodatkowo do powierzchni mieszkalnej wliczono pomieszczenia usytuowane na poddaszu, które przed zmianą decyzji – pozwolenia na budowę, uwzględniane były jako mieszkalne i w taki sposób były projektowane i wykonywane.
W wycenie jako jednostkę odniesienia przyjęto metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynku usługowo-mieszkalnego. **Budynek wyceniono łącznie z gruntem.** W wycenie pominięto stary budynek mieszkalny (w koncepcji wyceny przewidziany do rozbiórki) znajdujący się od ulicy Partyzantów, który nie pozwalałby w pełni wykorzystać potencjału nieruchomości o przeznaczeniu usługowym. Jego rozbiórka poprawia estetykę zagospodarowania nieruchomości, otwiera całą szerokość frontu nieruchomości i pozwala na lepszą jej ekspozycję oraz budowę dodatkowych miejsc parkingowych, co w przypadku nieruchomości usługowych jest bardzo ważnym atutem.
Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.), 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.

Ustawa stanowi (art. 152.3), że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego bądź w podejściu dochodowym.
Ze względu na specyfikę nieruchomości i dostępne dane z rynku lokalnego, dla potrzeb wyceny nieruchomość (budynek) podzielono na dwie części:
- usługową – piwnicę i parter o łącznej powierzchni użytkowej 626,34 m^2, którą wyceniono w podejściu dochodowym,
- mieszkalną – piętro i poddasze o łącznej powierzchni użytkowej 696,07 m^2, którą wyceniono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Wartość rynkową nieruchomości będzie stanowiła suma kwot uzyskanych z wyceny poszczególnych części, co można zapisać jako zależność:

$$W_N = W_U + W_M$$

gdzie:

W_N - wartość rynkowa nieruchomości,
W_U - wartość rynkowa części usługowej,
W_M - wartość rynkowa części mieszkalnej.

W wycenie nie uwzględniono roszczeń i ograniczeń zapisanych w dziale III „prawa, roszczenia i ograniczenia" księgi wieczystej KW OS1M/00031379/2.

Podejście dochodowe

Określenie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego jest procesem, w którym obliczona wartość rynkowa wynika z możliwości generowania dochodu, uzyskiwanego na bazie posiadanego majątku. Podejście dochodowe do wyceny nieruchomości, opiera się na założeniu, że potencjalny nabywca uzależni zapłatę za nieruchomość, od wysokości przyszłego spodziewanego dochodu z nieruchomości i stopy zwrotu. Zdolność do generowania dochodów przez nieruchomość zostaje najczęściej oszacowana na podstawie dotychczasowych dochodów i prognozowana na bazie dochodów przewidywanych w przyszłości. Jako wartość nieruchomości, przyjmuje się wartość wynikającą z zdyskontowania przyszłych strumieni pieniężnych dochodów rocznych otrzymywanych obecnie, lub możliwych do otrzymania po zmianie lub poprawie efektywności wykorzystania nieruchomości. Dla wyceny istotna jest pozycja nieruchomości na rynku i jej zdolność do generowania dochodów, jej potencjał. Wyznaczają ją takie elementy jak:

- nowoczesność i funkcjonalność obiektów,
- zalety lokalizacyjne,
- sposób zarządzania,
- konkurencja.

W zależności od sposobu ustalania dochodu wartość nieruchomości w podejściu dochodowym może być określona przy zastosowaniu metody inwestycyjnej lub metody zysków.

Metoda inwestycyjna, stosowana jest dla nieruchomości przynoszących dochód z czynszu, w szczególności gdy można przeprowadzić analizę cen transakcyjnych i dochodów z rynku nieruchomości podobnych.

Metoda zysków, stosowana jest dla nieruchomości przynoszących dochód z działalności gospodarczej prowadzonej na bazie nieruchomości.

Przy omawianych metodach może być stosowana technika dyskontowania strumieni pieniężnych przy zmiennych dochodach, bądź technika kapitalizacji prostej prze stałych dochodach.

W niniejszym opracowaniu aby otrzymać wartość rynkową części usługowej budynku dla Optymalnego Sposobu Użytkowania zastosowano:

- podejście - dochodowe,
- metodę - zysków,
- technikę - kapitalizacji prostej.

Kapitalizacja prosta jest procesem zamiany jednorocznego stałego dochodu z nieruchomości w wartość nieruchomości, przy użyciu stopy kapitalizacji lub współczynnika kapitalizacji. Technika ta realizuje założenie, że dochód będzie stały i osiągany przez nieograniczony czas.

Zależność tą można zapisać w postaci zależności:

$$W_U = D_{const.} \times 1/r_o = D_{const.} / r_o$$

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. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.
Procedura postępowania wg metody korygowania ceny średniej polega na:

1) ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym lub regionalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych;
2) podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
3) opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C min) oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnych (C max);
4) określenie ceny średniej (C śr) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentowanych (próbki reprezentatywnej);
5) określenie wartości brzegowych wskaźników korygujących /dolny i górny/.

Wartość nieruchomości części mieszkalnej (W_M) w przyjętej metodzie szacowania określa zależność:

$\mathbf{W_M = P \times C_{śr} \times \Sigma U_i}$, gdzie;

W_M - wartość nieruchomości części mieszkalnej [w zł],
P - powierzchnia części mieszkalnej [w m^2],
$C_{śr}$ - średnia cena $1m^2$ [w zł],
ΣU_i - suma współczynników korygujących.

Zakres współczynników korygujących określony jest w przedziale:

$<C_{min}/C_{śr}\ ;\ C_{max}/C_{śr}>$; gdzie:

$C_{min}/C_{śr}$ - granica dolna sumy współczynników korygujących,
$C_{max}/C_{śr}$- granica górna sumy współczynników korygujących.

1.8. Klauzule

- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został opracowany, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, jeżeli nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1.9. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 6 lutego 2019 r.
- Wartość przedmiotu wyceny określono dla poziomu cen – z lutego 2019 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny – 25 stycznia 2019 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości – 29 stycznia 2019 r.

PG-N-6823. 1.2019

1.10. Stan prawny wycenianej nieruchomości

Wyceniana nieruchomość wpisana jest do księgi wieczystej KW OS1M/00031379/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

W dziale I –O „oznaczenie nieruchomości" wpisana jest zabudowana działka oznaczona nr 3084 o powierzchni 0,4907 ha, położona w Ostrowi Mazowieckiej przy ulicy Partyzantów.

Dział I-SP „Spis spraw związanych z własnością" brak wpisów.

W dziale II powołanej księgi wieczystej jako właściciel wpisani są: oraz po ½ udziałów.

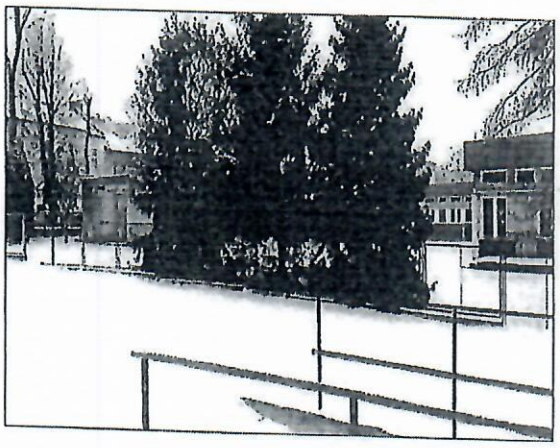
Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia" wpisana jest dożywotnia służebność osobista mieszkania na rzecz ; stosownie do treści § 2 umowy o ustanowieniu służebności sporządzonej w Ostrowi Mazowieckiej dnia roku Rep A nr

W dziale IV „Hipoteka" wpisów nie zawiera.

2. *Opis, położenie i ogólna charakterystyka nieruchomości*

2.1. Lokalizacja i otoczenie

Wyceniana działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem 3084 o powierzchni 0,4907 ha, położona jest w centralnej części miasta przy ulicy Partyzantów w Ostrowi Mazowieckiej. Działka zachodnią granicą przylega bezpośrednio do ulicy, od północnego wschodu graniczy z nieruchomością zabudowaną budynkiem szkoły podstawowej, od południowego zachodu z nieruchomością zabudowaną jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym. Po przeciwnej stronie ulicy Partyzantów zlokalizowany jest Powiatowy Urząd Pracy jak również budynek mieszczący wybrane wydziały Starostwa Powiatowego w Ostrowi Mazowieckiej. Działka leży w odległości około 40 m na południowy wschód od ulicy 3 Maja oraz 250 m na południowy wschód od Ratusza Miejskiego. Działka ma kształt zbliżony do trapezu, jest zabudowana będącym w trakcie realizacji budynkiem usługowo mieszkalnym oraz jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym. Nieruchomość od strony ulicy oraz wzdłuż północno wschodniej granicy (od strony szkoły podstawowej) jest ogrodzona płotem z przęseł metalowych, wzdłuż południowo zachodniej granicy płotem z siatki na metalowych słupkach oznaczającym się znacznym stopniem zużycia. Na południowo wschodniej części działki występuje lekkie obniżenie terenu. Uzbrojenie techniczne terenu stanowi sieć cieplna, energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna.



2.2. Opis naniesień

Będąca przedmiotem wyceny działka nr 3084 zabudowana jest budynkiem usługowo-mieszkalnym oraz jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym.

Budynek usługowo mieszkalny

Składową wycenianej nieruchomości jest budynek usługowo mieszkalny będący w trakcie realizacji. Jest to obiekt konstrukcji murowanej, w całości podpiwniczony, o dwóch kondygnacjach naziemnych i poddaszu przewidzianym dla celów mieszkalnych. W części usługowej wydzielono salę bankietową usytuowaną na parterze oraz zaplecze do sali bankietowej zajmujące część parteru i pomieszczenia w piwnicy. Na I piętrze oraz na poddaszu zlokalizowano część mieszkalną, którą funkcjonalnie można podzielić na cztery odrębne lokale.

Dane ogólne budynku:

Pow. zabudowy	-	**416,96 m^2**
Kubatura	-	**6 093 m^3**
Pow. użytkowa	-	**1 203,15 m^2**

w tym:	- część usługowa piwnica	– 270,58 m^2
	- część usługowa parter	– 355,76 m^2
	- część mieszkalna I piętro	– 344,98 m^2 (w tym199,99 m^2 lokal o większym stopniu zaawansowania prac wykończeniowych)
	- część mieszkalna poddasze	– 351,09 m^2

Dane konstrukcyjno – materiałowe.

- Ławy fundamentowe oraz stopy fundamentowe pod słupy - żelbetowe wylewane,
- Ściany zewnętrzne warstwowe z bloczków gazobetonowych (24 + 12 cm) ocieplane – z wkładką styropianu,
- Podciągi żelbetowe, wylewane na budowie,
- Stropy i schody wewnętrzne – żelbetowe wylewane na budowie, ostatni strop lekki – płyty gipsowo kartonowe na stelażu, ocieplane wełną mineralną,
- Dach konstrukcji drewnianej kryty blacha dachówkową powlekaną,
- Stolarka okienna i drzwiowa zróżnicowana: aluminiowa i PCV, drzwi wewnętrzne z płyty,
- Obróbki blacharskie – rynny i rury spustowe oraz obróbki dachu wykonane z blachy powlekanej i PCV.

Do budynku wykonane zostały przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, instalacji energetycznej, zasilanie budynku w ciepłą wodę oraz ogrzewanie odbywa się z sieci miejskiej, wykonano też instalację wentylacyjną. Stan techniczny budynku dobry.

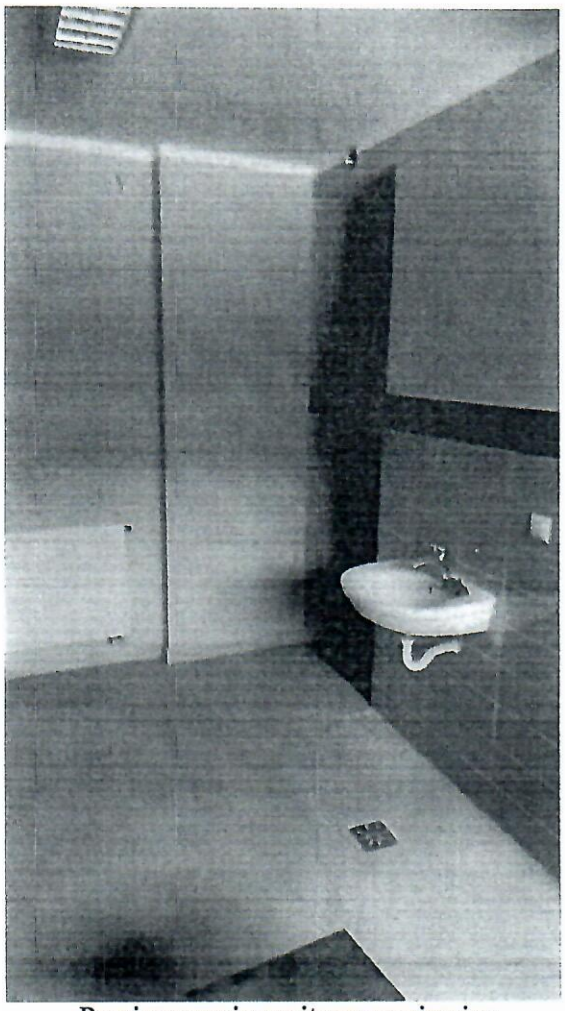
Wyceniany budynek usługowo mieszkalny

Elementy wykończenia – część usługowa piwnica i parter

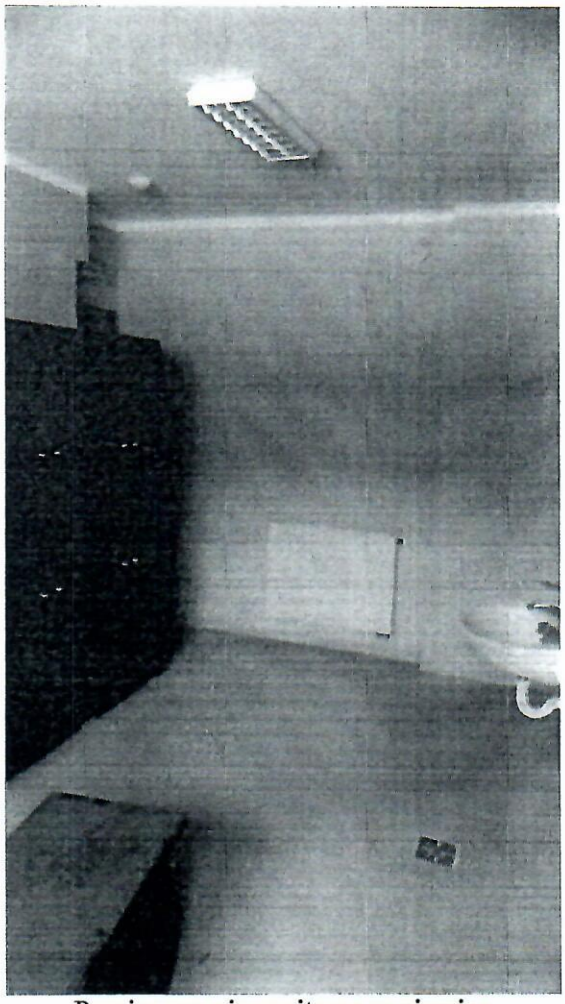
- Tynki wewnętrzne cementowo wapienne gładkie, wyrównane gładzią gipsową, w pomieszczeniach socjalnych i sanitarnych - oblicowane glazurą,
- Posadzki w piwnicy na części powierzchni wykładzina PCV (rulon), część posadzek w piwnicy i całość na parterze wykończona terakotą, schody wewnętrzne obłożone terakotą,
- Armatura biała w dobrym standardzie (piwnica i parter),

Pomieszczenie w piwnicy

Pomieszczenie w piwnicy

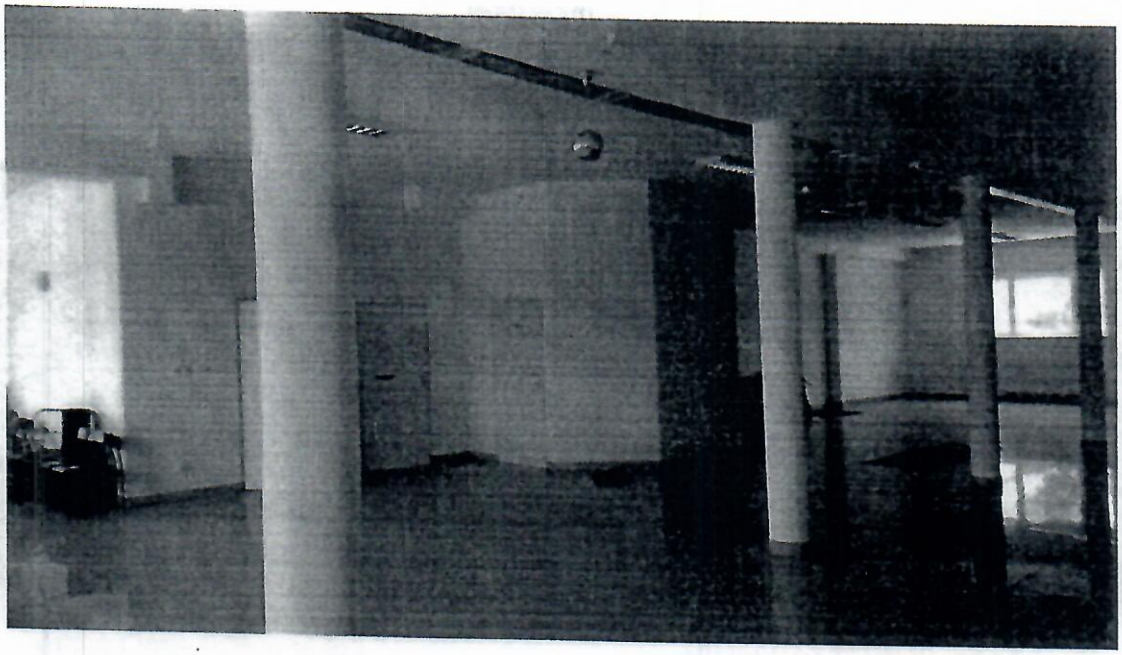


Pomieszczenie sanitarne w piwnicy



Pomieszczenie sanitarne w piwnicy

Sala bankietowa usytuowana na poziomie parteru



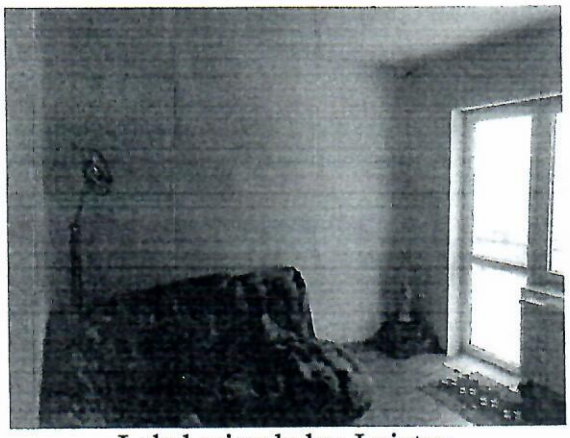
Sala bankietowa - parter

Elementy wykończenia – część mieszkalna

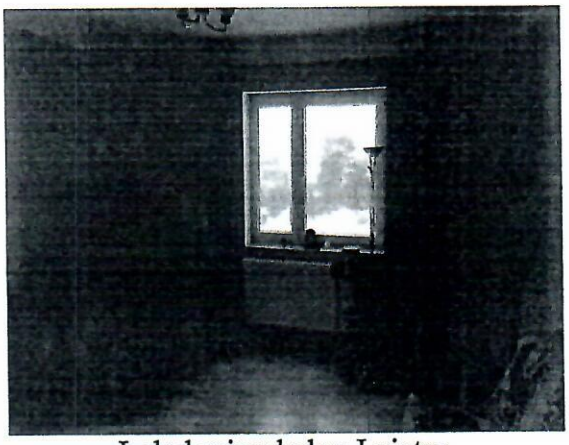
W części mieszkalnej można rozróżnić cztery odrębne lokale – dwa na I piętrze i dwa na poddaszu. Lokal usytuowany na I piętrze od strony południowej odznacza się największym stopniem zaawansowania prac wykończeniowych. Brak zamontowanych w nim drzwi.

- tynki wewnętrzne cementowo wapienne gładkie, wyrównane gładzią gipsową, malowane klejowo, w pomieszczeniach sanitarnych - oblicowane glazurą,

- posadzki w aneksie kuchennym, przedpokoju i sanitariatach wykończone terakotą, w pokojach panele podłogowe,
- schody wewnętrzne na I piętro obłożone terakotą.

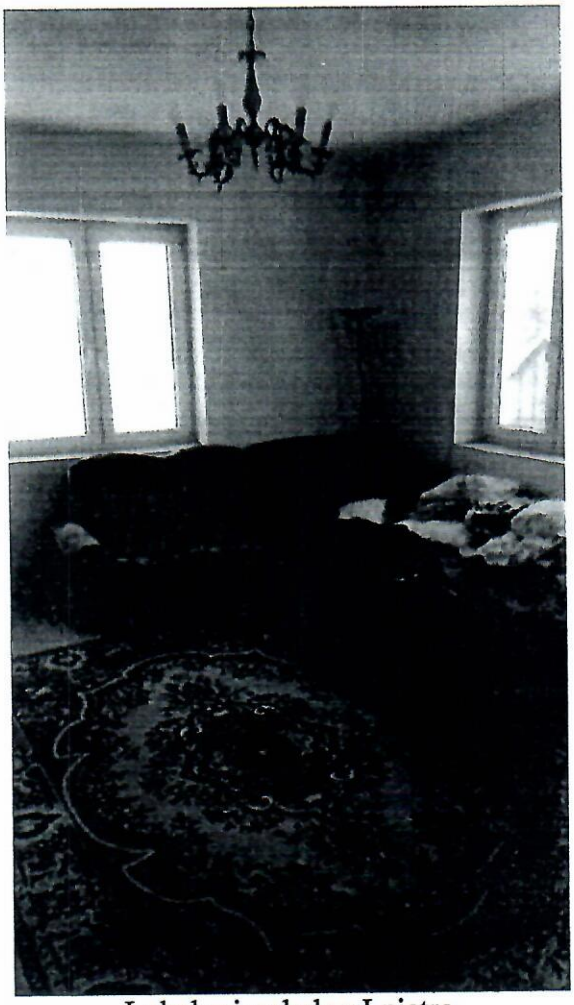


Lokal mieszkalny I piętro



Lokal mieszkalny I piętro

Lokal mieszkalny I piętro

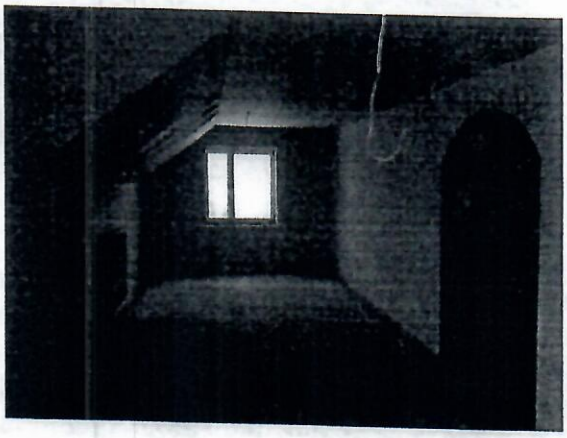


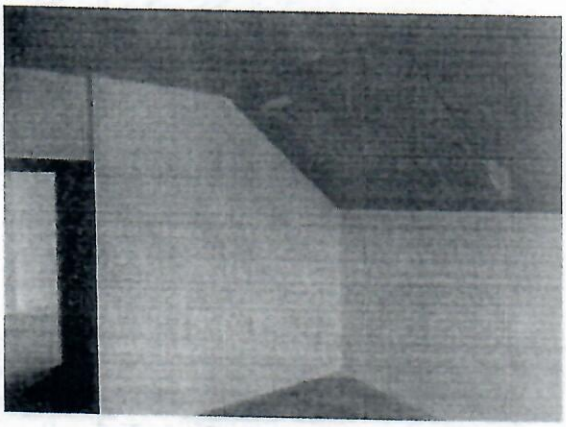
Lokal mieszkalny I piętro

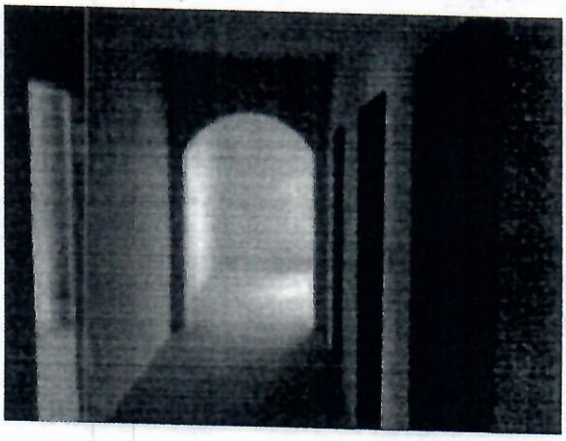
Elementy wykończenia – część mieszkalna (lokale o mniejszym stopniu zaawansowania prac wykończeniowych)

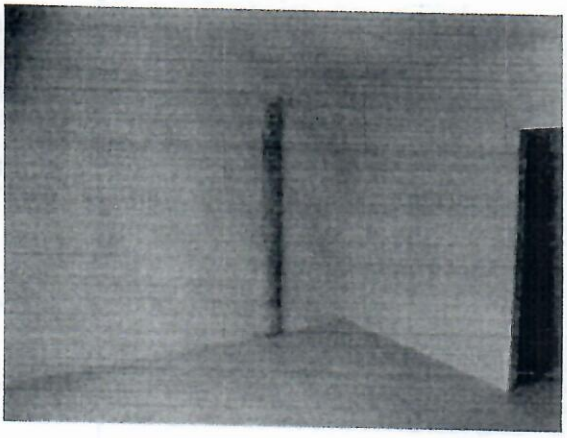
W części mieszkalnej - lokal usytuowany na I piętrze od strony północnej oraz lokale usytuowane na poddaszu odznaczają się mniejszym stopniem zaawansowania prac wykończeniowych. Wykonano:

- tynki wewnętrzne cementowo wapienne gładkie, w części pomieszczeń gipsowe,
- sufity na poddaszu wykończone płytą gipsową bez wykonanych przecierek,
- posadzka betonowa, schody wewnętrzne bez okładzin,
- w części pomieszczeń brak grzejników.



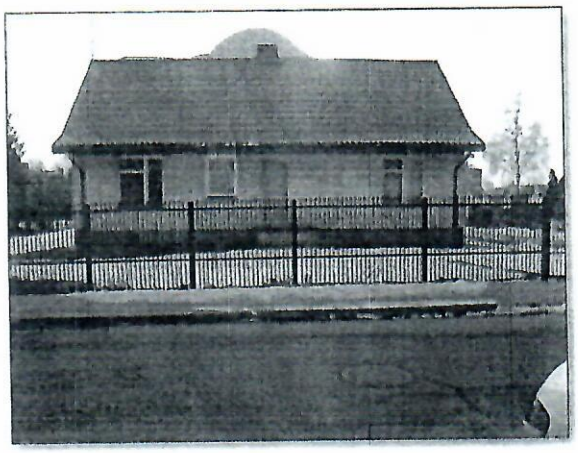






RGN 6873.1.2018

Budynek mieszkalny stary



Budynek parterowy, podpiwniczony, konstrukcji drewnianej obmurowany cegłą białą pojedynczą. Dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej kryty blachą dachówkową. Wewnątrz wykonane tynki, podłogi z desek struganych. Wyposażony w inst. wod – kan oraz centralnego ogrzewania. Stan techniczny budynku średni. Ze względu na stan budynku i jego usytuowanie na działce od strony frontowej, dla potrzeb wyceny nie został on uwzględniony w wyliczeniach jako rzutujący na wartość nieruchomości. Budynek przesłania ekspozycje frontową nowego budynku, zajmuje powierzchnię, która mogła być przeznaczona pod parkingi niezbędne dla części usługowej nowego budynku. Pogarsza on również estetykę całej nieruchomości. Ze względu na centralne usytuowanie nieruchomości w mieście i adekwatną do lokalizacji wartość gruntu, tego typu naniesienia powinny być rozbierane, a nieruchomość efektywnie zagospodarowana.

Dane ogólne budynku:

- powierzchnia zabudowy - 126,1 m^2,
- kubatura - 655 m^3.

2.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta, przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (MW/U - 20).

3. Określenie wartości nieruchomości

3.1. Charakterystyka rynku

Miasto Ostrów Mazowiecka położone jest w północno wschodniej części województwa mazowieckiego, w krainie Mazowiecko-Podlaskiej, w dolinie dolnego Bugu, w niedalekiej odległości od cieków ekologicznych o znaczeniu regionalnym (rzeki Narew i Bug) na północno zachodnim skraju Puszczy Białej.

Ostrów Mazowiecka jest miastem, które zamieszkuje około 23 tys. mieszkańców. W mieście zarejestrowanych jest ponad 1800 podmiotów gospodarczych. W większości są to niewielkie zakłady produkcyjne i usługowe. Największe z usytuowanych w mieście firm to: fabryka mebli FORTE, producent opakowań plastikowych ALPLA, KRÜGER (produkcja spożywcza), SCHNEIDER (produkcja części do naczep, kontenerów, itp), ZURAD (elektronika i fotoradary), CANEXPOL (akcesoria dla rolnictwa), ROLSTAL (artykuły metalowe - produkcja i sprzedaż). Z racji dobrego połączenia z Warszawą oddaloną od Ostrowi o 90 kilometrów, wiele lokalnych firm, w szczególności usługowych swoją ofertę kieruje na rynek stołeczny. Na przestrzeni kolejnych lat następuje sukcesywny rozwój miasta, co nie pozostaje bez wpływu na rynek nieruchomości.

W mieście szczególnie dynamicznie rozwija się budownictwo jednorodzinne, na co wpływa zapewne mała ilość wznoszonych budynków wielorodzinnych. Z powyższych względów lokale mieszkalne dostępne są głównie na rynku wtórnym. Opisana sytuacja sprzyja rozwojowi rynku gruntów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną oraz rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jednorodzinnymi.
Znacznie mniej jest transakcji dotyczących zabudowanych nieruchomości o charakterze produkcyjnym czy usługowym. Tych na terenie lokalnego rynku odnotowujemy zaledwie kilka w skali roiku.

3.2. Określenie wartości wyodrębnionej dla potrzeb wyceny części usługowej budynku

3.2.1. Określenie dochodu

Pierwszym etapem procedury wyceny w analizowanym przypadku jest określenie wartości rynkowej stawki czynszu dzierżawnego za cały obiekt brutto (W_{CZ}). Zostanie ona ustalona z czynszu dzierżawnego obiektów podobnych, w podejściu porównawczym (art. 153 ust. 1 UGN), metodą korygowania ceny średniej z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin , Cmax] (§ 4 ust. 3 Rrz).

a/. Analiza rynku najmu

Dla potrzeb niniejszego opracowania dokonano analizy rynku lokalnego – Ostrowi Mazowieckiej pod kątem podaży i popytu na wynajem powierzchni handlowo usługowych oraz stawek czynszu dla tych powierzchni.

Zestawienie stawek czynszu

Tabela nr 1

Lp.	Lokalizacja lokalu	Powierzchnia użytkowa m^2	Stawka czynszu ($zł/m^2$)	Uwagi
1	ul. 3 Maja	53,53	39,3	
2	ul. 3 Maja	26,19	32,3	
3	ul. 3 Maja	32,9	34,8	
4	ul. 3 Maja	174,7	26,6	
5	ul. 3 Maja	31,02	29,0	
6	ul. 3 Maja	134,0	**17,1**	
7	ul. 3 Maja	293,39	34,6	
8	ul. 3 Maja	108,2	27,6	
9	ul. 3 Maja	29,0	27,8	
10	ul. 3 Maja	49,1	20,44	
11	ul. 3 Maja	230,74	20,68	
12	ul. Kilińskiego	46,2	27,3	
13	ul. Kościuszki	46,0	23,2	
14	ul. Kościuszki	20,9	21,2	
15	ul. Kościuszki	63,5	22,2	
16	ul. Kościuszki	83,84	21,2	
17	ul. Kościuszki	40,5	22,7	
18	ul. Kościuszki	94,88	22,18	
19	pl. K.A. Mazowieckiej	46,0	23,2	
20	pl. K.A. Mazowieckiej	59,1	28,3	
21	pl. K.A. Mazowieckiej	97,5	34,6	
22	pl. K.A. Mazowieckiej	68,0	28,3	
23	pl. K.A. Mazowieckiej	54,9	**44,5**	
24	pl. K.A. Mazowieckiej	16,5	28,3	
25	ul. Ks. Sobotki	67,66	26,3	
26	Ul. Widnichowska	860	20,5	
Średnia			**27,08**	

Przeprowadzona analiza wskazuje, że stawki czynszu za wynajem powierzchni handlowo usługowych, zlokalizowanych na poziomie parteru budynków usytuowanych w centrum miasta i jego otoczeniu wynoszą 17,1 – 44,5 $zł/m^2$. Gro przedstawionych stawek czynszu dotyczy lokali usytuowanych w budynkach wielorodzinnych, położonych w centrum miasta oraz na jego obrzeżach, na osiedlu mieszkaniowym. Większość oferowanych powierzchni jest w dobrym stanie technicznym i takie obiekty cieszą się zainteresowaniem najemców. Stawki czynszu uzależnione są od lokalizacji obiektów, ich stanu technicznego oraz oferowanej do wynajmu powierzchni. Najwyższe stawki uzyskiwane są za wynajem powierzchni do 100 m^2, zlokalizowanych w centrum miasta, w miejscach o dużym natężeniu ruchu, z dobrze wyeksponowanym frontem, z dostateczną ilością miejsc parkingowych.

RG-N.6883.1.2013

b/. określenie cech rynkowych wpływających w na zróżnicowanie stawek czynszu na lokalnym rynku najmu lokali użytkowych

Na podstawie analizy stawek czynszu płaconych za najem lokali w Ostrowi Mazowieckiej, oraz preferencji określanych przez potencjalnych najemców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są stawki czynszu. Wyodrębniono następujące atrybuty - cechy rynkowe mające zasadniczy wpływ na stawki czynszu:

- Położenie, lokalizacja ogólna.
- Lokalizacja szczegółowa.
- Stan techniczny lokalu.
- Funkcjonalność lokalu.
- Powierzchnia lokalu.

Poszczególnym cechom rynkowym przypisano odpowiednie, niżej wymienione wartości przymiotnikowe.

Tabela nr 2

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja ogólna	Korzystna	W centralnej części miasta , w strefie o najwyższej atrakcyjności, przy głównych ulicach, o dużym natężeniu ruchu.
		Średnio korzystna	Położenie poza bezpośrednim centrum miasta, przy ulicach o dużym natężeniu ruchu.
		Niekorzystna	Położenie poza centrum, w strefie o niższej atrakcyjności, przy ulicach o mniejszym natężeniu ruchu.
2	Lokalizacja szczegółowa	Dobra	Frontowe usytuowanie lokalu, korzystne możliwości ekspozycyjne, wejście bezpośredni z chodnika, dostateczna ilość miejsc parkingowych.
		Średni	Mniej korzystne usytuowanie lokalu, gorsze możliwości ekspozycyjne.
		słaba	Podwórzowe usytuowanie wejścia do lokalu, bądź wąski front z mało widoczną ekspozycją, niedostateczna ilość miejsc parkingowych.
3	Stan techniczny lokalu	Dobry	Dobry stan techniczny lokalu, dobry standard wykończenia i wyposażenia, estetyczne otoczenie.
		Średni	Dobry stan techniczny lokalu, gorszy standard wykończenia i wyposażenia, estetyczne otoczenie.
		słaby	Średni stan techniczny lokalu, słabszy standard wykończenia i wyposażenia, mniej estetyczne otoczenie.
4	Funkcjonalność lokalu	Dobra	Lokal funkcjonalny, kształt i powierzchnia pozwalają na dowolną aranżację wnętrza.
		Średni	Lokal mniej funkcjonalny, kształt ogranicza sposób aranżacji wnętrza i ekspozycji oferty czy wykorzystania powierzchni.
		Słaba	Kształt lokalu ogranicza sposób aranżacji i zagospodarowania (np. wąski), duża powierzchnia i ograniczone możliwości jej podziału.
5	Powierzchnia lokalu	Korzystna	Powierzchnia do 100 metrów
		Mniej korzystna	Powierzchnia powyżej 100 metrów

c/. Ustalenie wag cech i kwotowego wpływu cechy na wysokość stawki czynszu

Ustalenie wag cech rynkowych i kwotowego wpływu cechy na wysokość stawki czynszu dokonano na podstawie analizy zanotowanych stawek.

Cz_{max} - 44,5 zł
Cz_{min} - 17,1 zł
$Cz_{śr}$ - 27,08 zł

- Zakres wskaźników korygujących:
- dolny D = 0,6243
- górny G = 1,6247

Wagi cech rynkowych oraz wartości współczynników korygujących

Ustalenie wag cech rynkowych oraz wartości współczynników korygujących dokonano na podstawie szczegółowej analizy stawek czynszów na rynku lokalnym.

Tabela nr 3

Lp.	Rodzaj Cechy	Procentowy wpływ cechy na stawki czynszu (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
			Dolny	Górny
1	Lokalizacja ogólna	40	0,2526	0,6573
2	Lokalizacja szczegółowa	20	0,1263	0,3287
3	Stan techniczny lokalu	15	0,0947	0,2465
4	Funkcjonalność lokalu	10	0,0632	01643
5	Powierzchnia lokalu	15	0,0947	0,2465
RAZEM		**100**	**0,6315**	**1,6433**

3.2.2. Określenie stawki czynszu dla wycenianego obiektu

Aby otrzymać wartość rynkową jednostkowej stawki czynszu najmu dla wycenianego lokalu zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które są przedmiotem najmu i dla których znane są stawki czynszów. Wartość jednostkowej stawki czynszu dla lokalu będącego przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej stawki czynszu dla nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Wartość jednostkowej stawki czynszu (W_{CZ}) w przyjętej metodzie szacowania określa zależność:

$$W_{CZ} = W_{CZ\,śr} \times \Sigma U_i ,$$

gdzie:

W_{CZ} - jednostkowa stawka czynszu dla wycenianego budynku [w zł/m^2],
$W_{CZ\,śr}$ - średnia stawka czynszu 1m^2 [w zł],
ΣU_i - suma współczynników korygujących.

Zakres współczynników korygujących określony jest w przedziale:

$$<C_{min}/C_{śr} \; ; \; C_{max}/C_{śr}>$$

gdzie:

$C_{min}/C_{śr}$ - granica dolna sumy współczynników korygujących,
$C_{max}/C_{śr}$ - granica górna sumy współczynników korygujących.

RG-N.6823.1.2019

Ustalenie wartości współczynników korygujących U_i dla wycenianego obiektu

Tabela nr 4

Rodzaj Cechy	Procentowy wpływ cechy na stawki czynszu (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących		Dla wycenianego lokalu	
		Dolny	Górny	Ocena cechy	Wartość współczynnika U_i
Lokalizacja ogólna	40	0,2526	0,6573	**Niekorzystna**	**0,2526**
Lokalizacja szczegółowa	20	0,1263	0,3287	**Średnio korzystna**	**0,2275**
Stan techniczny lokalu	15	0,0947	0,2465	**Średni**	**0,1706**
Funkcjonalność lokalu	10	0,0632	0,1643	**Niekorzystna**	**0,0632**
Powierzchnia lokalu	15	0,0947	0,2465	**Mniej korzystna**	**0,0947**
RAZEM	**100**	**0,6315**	**1,6433**	**X**	**0,8086**

Wartość jednostkowej stawki czynszu (W_{CZ}) dla wycenianego obiektu wynosi:

$$W_{CZ} = W_{CZ\,śr} \times \Sigma U_i \times k$$

$$W_{CZ} = 27{,}08 \text{ zł} \times 0{,}8086 \times (k = 0{,}9)^* = \mathbf{19{,}71\ zł/m^2}$$

W obliczeniach zastosowano współczynnik k=0,9 ze względu na dużą powierzchnię użytkową obiektu, znacznie odbiegającą od powierzchni obiektów, których dane wykorzystano w analizie porównawczej.

3.2.3. Określenie rocznego dochodu dla wycenianego obiektu

A/ Efektywny dochód brutto

Założenia do określenia efektywnego dochodu brutto:

- stopień niewykorzystania wynajmowanej powierzchni (pustostany) wynosi – 10%,
- straty z tytułu zaległych płatności – 5%,
- ze względu na swoje uwarunkowania funkcjonalno-techniczne oraz położenie wyceniana nieruchomość nie zmieni swojego przeznaczenia i będzie w stanie generować dochody czynszowe na podobnym poziomie przez wiele kolejnych lat,
- przyjęto stawkę czynszu miesięczną dla obiektu **10 493,39 zł** (626,34 m^2 x 19,71 zł/m^2 x 0,85),
- Efektywny dochód brutto (EDB) jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny – 125 920,68 zł ≈ **125 921 zł** /10 493,39 zł/m-c x 12 m-cy/.

B/ Określenie wydatków operacyjnych (WO)

Koszt uzyskania przychodu ciążące na właścicielu:

Z analizy umów najmu lokali, gdzie określono warunki i obowiązki stron wynika, że najemca ponosi bieżące koszty utrzymania lokalu w postaci opłat za energię elektryczną, wodę, kanalizację i ogrzewanie. Po stronie wynajmującego pozostają podatki i opłaty lokalne tj. podatki od nieruchomości, ubezpieczenia, drobne naprawy.

- podatek od gruntu 4907 m^2 x 0,75 zł/m^2 (**)	=	3 680 zł
- podatek od budynku 626,34 m^2 x 18,21 zł/m^2 (**)	=	11 406 zł
- ubezpieczenie	=	2 000 zł
- drobne naprawy, remonty	=	2 000 zł
Razem koszty	=	**19 086 zł**

(**)Podatek od nieruchomości przyjęto zgodnie z aktualnie obowiązującymi w mieście stawkami.

RG-N.6822 1.2018

C/ **Określenie operacyjnego dochodu netto**

— Dochód operacyjny netto (DON) stanowi różnicę efektywnego dochodu brutto (EDB) i wydatków operacyjnych (WO).

— Dochód operacyjny netto (DON) = **125 921 zł – 19 086 = 106 835 zł**

3.2.4. Określenie stopy dyskontowej

Stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów stopę zwrotu na rynku kapitałowym [...]. Dla nieruchomości stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów - nabywców danego typu nieruchomości, relację pomiędzy rocznym dochodem uzyskiwanym z nieruchomości, a nakładami jakie należy ponieść na ich zakup oraz odzwierciedlać stopień ryzyka postrzegany przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

Rozporządzenie RM z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego §13 mówi: „ W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych".

Z kolei §12 rozporządzenia wskazuje, że „ w przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej".

Tak rozumiana stopa dyskontowa, składa się z trzech elementów:

$r_d = r_r + r_f + r_o$; gdzie

r_d - stopa dyskontowa,

r_r - realna wolna od ryzyka stopa procentowa,

r_f - ryzyko finansowe,

r_o - ryzyko operacyjne.

Stopę wolną od ryzyka przyjęto na podstawie oprocentowania długoterminowych bezpiecznych papierów wartościowych - rynku obligacji skarbowych o stałym oprocentowaniu - 10 letnich: **2,7 %**

Źródło: oferta ze strony: www.obligacjeskarbowe.pl

Stopę inflacji przyjęto na podstawie danych przedstawionych na stronie NBP: - 1,8 %

r_f – dodatek z tytułu ryzyka (finansowego) – wyrażający stopień niepewności inwestycji w nieruchomości, w stosunku do lokat bezpiecznych.

Przyjmowane jako :

- Niski wskaźnik - 1,2
- Średni wskaźnik - 1,5
- Wysoki wskaźnik - 1,8

Do wyceny przyjąłem 1,5 – średni.

r_o- ryzyko operacyjne – określono uwzględniając perspektywy rozwoju nieruchomości, prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu na nieruchomość, zdolność oraz tendencje nieruchomości do generowania dochodu, udział nieruchomości w rynku i konkurencję.

RG-N. 6823. 1.2019

Ryzyko operacyjne r_o

Tabela 5

Rynek	Perspektywa rozwoju	Prawdopodobieństwo bariery popytu	Zdolność do generowania dochodu, oraz perspektywy	Udział nieruchomości w rynku i konkurencja	Ryzyko operacyjne
Niskie ryzyko					
Średnie ryzyko	1,5	1,5	1,5		
Wysokie ryzyko				1,8	
Razem	1,5	1,8	1,5	1,8	6,3

Obliczenia:

r_r = [(1 + 0,027) / (1 + 0,018)] - 1 = 0,00884 ⇒ 0,88 %

r_f= przyjęto 1,5%

r_o = przyjęto 6,3%

$r_d = r_r + r_f + r_o$

r_d = 0,88% + 1,5% + 6,3% = **8,68 %**

Przyjęto stopę dyskontową w wysokości r = 8,68%

3.2.5. Obliczenie wartości nieruchomości - części usługowej

Podstawowym wzorem stosowanym w podejściu dochodowym jest wzór na wartość bieżącą „n" równych płatności dokonywanych na koniec okresu

$$PV = \frac{D}{(1+r)} + \frac{D}{(1+r)^2} + \ldots + \frac{D}{(1+r)^n}$$

W przypadku gdy „n" obejmuje długi okres (matematycznie dąży do nieskończoności) opisaną wyżej wzorem zależność możemy uprościć i zapisać w postaci:

$$PV = \frac{D}{r}$$

czyli wzoru stosowanego w technice kapitalizacji prostej, gdzie wartość rynkowa nieruchomości utożsamiana jest ze zdyskontowanym na dzień wyceny nieskończonym szeregiem równych płatności (dochodów netto) uzyskiwanych przez właściciela na koniec okresu (każdego roku).

Stąd poszukiwana wartość części usługowej budynku jest równa:

W_U = 106 835 zł / 0,0868 = **1 230 817,97 zł**

Po zaokrągleniu **1 231 000 zł**

słownie: jeden milion dwieście trzydzieści jeden tysięcy złotych.

3.3. Określenie wartości wyodrębnionej dla potrzeb wyceny części mieszkalnej budynku

3.3.1. Analiza rynku nieruchomości lokalowych

W analizowanym okresie czasu rynek lokali mieszkalnych był rynkiem aktywnym. Wystawione do sprzedaży lokale na rynku wtórnym w krótkim czasie znajdowały nabywców. Ilość transakcji obejmujących lokale mieszkalne w skali roku, od kilku lat wynosi średnio około 30 sztuk. W roku ubiegłym ilość transakcji wyniosła 41 sztuk. Ceny lokali mieszkalnych pochodzących z rynku wtórnego zawierają się w przedziale 2300 – 4000 złotych za metr kwadratowy. Sporadyczne ceny wykraczają poza podany przedział, kiedy standard lokalu czy stan budynku istotnie odbiega od średnich stanów. Ze względu na ograniczoną podaż, lokale wystawione do sprzedaży na terenie Ostrowi Mazowieckiej cechuje dosyć dobra płynność.

- rodzaj rynku	- analizie poddano transakcje, których przedmiotem były nieruchomości lokalowe pochodzące z rynku wtórnego, usytuowane w budynkach wielorodzinnych,
- obszar rynku	- badano transakcje jakie miały miejsce na terenie miasta Ostrów Mazowiecka,
- okres badania	- badaniem objęto okres od maja 2017 roku do daty wyceny.

RG-N.6825.1.2019

30

Zestawienie transakcji rynkowych

Tabela nr 6

Lp.	Położenie (lokalizacja)	Cena zł/m²	Data	Charakterystyka lokali			
				Stan techniczny, standard i funkcjonalność	Pow. lokalu /m²/	Kondygnacja	Technologia budowy
1	ul. 3 Maja 64	3 281	23.05.2017	dobry	25,3	II p. ostatnie	Tradycyjna
2	ul. Kościuszki 38D	2 881	25.05.2017	dobry	29,5	IV p.	Wielka płyta
3	ul. Okrzei 5A	2 472	08.06.2017	do remontu	44,1	Parter.	Tradycyjna
4	ul. Lubiejewska 21A	2 931	03.07.2017	do remontu	58,01	Ip.	Tradycyjna
5	ul. 3 Maja 52A	2 756	10.07.2017	średni	35,2	Ip.	Tradycyjna
6	ul. Kościuszki 42D	2 646	13.07.2017	średni	37,8	Parter	Wielka płyta
7	ul. Partyzantów 9	3 358	24.07.2017	dobry	27,1	Parter	Tradycyjna
8	ul. Widnichowska 5A	3 082	04.08.2017	dobry	45,42	III p.	Tradycyjna
9	ul. Armii Krajowej 4	2 950	31.08.2017	dobry	33,9	Parter	Wielka płyta
10	ul. Lubiejewska 2B	3 034	05.09.2017	dobry	44,5	IIIp.	Tradycyjna
11	ul. Warchalskiego 2A	2 969	18.09.2017	dobry	48,5	I p.	Wielka płyta
12	ul. 3 Maja 40	3 512	18.09.2017	dobry	44,7	IIIp.	Wielka płyta
13	ul. Batorego 15	2 664	07.11.2017	średni	45,05	IIIp.	Tradycyjna
14	ul. Lubiejewska 2A	2 783	23.11.2017	średni	48,51	Ip.	Tradycyjna
15	ul. Partyzantów 5	3 563	04.12.2017	dobry	44,9	Ip.	Tradycyjna
16	ul. Kościuszki 38C	3 191	06.12.2017	dobry	37,6	Parter	Wielka płyta
17	ul. Widnichowska 13	2 917	08.01.2018	dobry	48,0	II p.	Tradycyjna
18	ul. Ks.A. Mazowieckiej 4	2 755	18.01.2018	średni	72,6	IIp.	Tradycyjna
19	ul. Widnichowska 20A	3 800	18.01.2018	dobry	40,6	I p.	Tradycyjna
20	ul. Okrzei 1	3 826	22.01.2018	Dobry	23,0	Parter	Tradycyjna
21	ul. Lubiejewska 2D	**2 328**	23.01.2018	do remontu	46,4	IV p.	Tradycyjna
22	ul. Widnichowska 5	3 645	24.01.2018	dobry	37,86	IV p.	Tradycyjna
23	ul. Batorego 17	3 340	02.02.2018	dobry	44,9	I p.	Tradycyjna
24	ul. Widnichowska 5	3 170	13.02.2018	dobry	37,86	I p.	Tradycyjna
25	ul. 63 Rok 11	3 608	19.02.2018	dobry	34,65	I p. (ostatnie)	Tradycyjna
26	ul. Dubois 6	3 007	02.03.2018	dobry	44,9	III p.	Tradycyjna
27	ul. Lubiejewska 2	3 401	09.03.2018	dobry	48,51	IIIp. (ostatnie)	Tradycyjna
28	ul. Widnichowska 20A	4 007	03.04.2018	dobry	54,9	Parter	Tradycyjna
29	ul. Lubiejewska 2A	3 849	12.04.2018	dobry	36,37	IIp.	Tradycyjna
30	ul. Kolarska 21	3 866	17.04.2018	dobry	41,26	IIp.	Tradycyjna
31	ul. 63 Rok 13A	3 188	07.05.2018	dobry	29,8	Psrter	Tradycyjna
32	ul. 3 Maja 41	3 365	07.06.2018	dobry	49,04	Ip.	Tradycyjna
33	pl. Ks. A. Mazowieckiej 6	4 000	02.07.2018	dobry	45,00	IIp.	Tradycyjna
34	ul. Lubiejewska 8	3 814	02.07.2018	dobry	48,24	IVp.	Tradycyjna
35	ul. Widnichowska 7	3 095	03.07.2018	dobry	48,47	Parter	Tradycyjna
36	ul. Lubiejwska 2C	**4 076**	20.07.2018	dobry	36,80	Ip.	Tradycyjna
37	ul. Okrzei 2	3 918	25.07.2018	dobry	70,19	Ip.	Tradycyjna
38	ul. 3 Maja 48	3 025	27.07.2018	dobry	56,2	III p.	Tradycyjna
39	ul. Lubiejewska 2D	3 668	30.07.2018	dobry	36,80	IIIp.	Tradycyjna
40	ul. Partyzantów 5	3 341	21.08.2018	dobry	44,9	IIIp.	Tradycyjna
41	ul. Mieczkowskiego 2	3 571	24.08.2018	dobry	46,2	Parter	Tradycyjna
42	ul. 3 Maja 74	3 690	30.08.2018	dobry	37,94	IIp.	Tradycyjna
43	ul. Lipowa 8	3 665	05.09.2018	dobry	60,02	I p.	Wielka płyta
44	ul. 11 Listopada 2	3 425	06.09.2018	dobry	29,2	IVp.	Tradycyjna
45	ul. Widnichowska 24	2 921	13.09.2018	dobry	71,9	IIp.	Tradycyjna
46	ul. 3 Maja 40	3 748	12.10.2018	dobry	50,7	IIIp.	Tradycyjna
47	ul. Lipowa 12	3 734	15.10.2018	dobry	48,2	IVp.	Tradycyjna
48	ul. Kościuszki	3 939	16.10.2018	dobry	50,7	Ip.	Tradycyjna
49	ul. Warchalskiego 2B	2 935	27.12.2018	średni	49,4	Parter	Wielka płyta
50	ul. Waryńskiego 20	3 367	31.12.2018	dobry	49,0	IIp. (ostatnie)	Tradycyjna
	Suma	166 077	**Cena średnia**		**3 321,54**		

W rozpatrywanym okresie czasu nie stwierdzono zmian cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych, które uzasadniałyby zastosowanie wskaźnika zmian cen rynkowych wraz z upływem czasu.

W wyniku analizy transakcji kupna – sprzedaży określono 4 cechy decydujące o wartości nieruchomości lokalowych, a mianowicie:

A/ Stan techniczny i funkcjonalność lokalu
- Dobry – funkcjonalny, dobry standard wykończenia, budynek w dobrym stanie technicznym.
- Średni – mniej funkcjonalny lokal, niższy standard wykończenia, ewentualnie większy stopień zużycia budynku.
- Zły – duże zużycie elementów wykończenia lokalu, niefunkcjonalny lokal.

B/ Kondygnacja
- I piętro – najchętniej nabywane, osiągające najwyższe ceny.
- Parter – nieco gorsze, cenowo ustępujące lokalizacji na I piętrze.
- Pośrednie (II i III p.) – relatywnie osiągające niższe ceny.
- IV i ostatnie piętro – najmniej preferowane przez nabywców, osiągające najniższe ceny.

C/ Powierzchnia
- do 55 m^2 – korzystna, najchętniej nabywane.
- > 55 m^2 – mniej korzystna, odznaczająca się mniejszym zainteresowaniem.

D/ Lokalizacja
- Bardzo dobra – położenie w centrum miasta.
- Dobra – położenie poza bezpośrednim centrum miasta.

3.3.2. Ustalenie wag cech oraz zakresów współczynników korygujących

W oparciu o zbiór informacji o cenach transakcyjnych sprzedanych lokali mieszkalnych zawartych w analizowanym okresie (tabela Nr 6) ustalono charakterystyczne wielkości niezbędne przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej:

- C_{min} = 2 328 zł/m^2
- C_{max} = 4 076 zł/m^2
- $C_{śr}$ = **3 321,54 zł/m^2**

- Zakres wskaźników korygujących:
- dolny D = 0,7009
- górny G = 1,2271

Wagi cech rynkowych oraz wartości współczynników korygujących

Ustalenia wag cech rynkowych oraz wartości współczynników korygujących dokonano na podstawie szczegółowej analizy transakcji, przedmiotem których były nieruchomości na wyżej określonym rynku lokalnym.

Tabela nr 7

Lp.	Rodzaj Cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
			Dolny	Górny
1	Stan techniczny i funkcjonalność lokalu	60	0,4205	0,7363
2	Powierzchnia	10	0,0701	0,1227
3	Kondygnacja	20	0,1402	0,2454
4	Lokalizacja	10	0,0701	0,1227
RAZEM		**100**	**0,7009**	**1,2271**

3.3.3. Wyliczenie wartości części mieszkalnej budynku

A/. Ustalenie wartości współczynników korygujących U_i dla lokalu o pow. 199,99 m^2, położonego na pierwszym piętrze od strony południowej - w stanie wykończonym

Tabela nr 8

Rodzaj Cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących		Dla wycenianego lokalu	
		Dolny	Górny	Ocena cechy	Wartość współczynnika U_i
Stan techniczny i funkcjonalność lokalu	60	0,4205	0,7363	**Średni**	**0,4995**
Powierzchnia	10	0,0701	0,1227	**Mniej korzystna**	**0,0701**
Kondygnacja	20	0,1402	0,2454	**I piętro nad częścią usługową**	**0,1928**
Lokalizacja	10	0,0701	0,1227	**B. dobra**	**0,1227**
RAZEM	**100**	**0,7009**	**1,2271**	**X**	**0,8851**

WL = 199,99 x **3 321,54** x 0,8851 x (k= 0,90)* = 529 154,65 zł

** W obliczeniach zastosowano współczynnik k=0,90 ze względu na dużą powierzchnię użytkową lokalu, znacznie odbiegającą od powierzchni lokali, których dane wykorzystano w analizie porównawczej oraz funkcjonalność odbiegającą od typowego lokalu.*

Po zaokrągleniu wartość lokalu wynosi: **- 529 000 zł**
słownie: pięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych.

B/. Ustalenie wartości współczynników korygujących U_i dla 3 sztuk lokali o łącznej pow. 496,08 m^2, położonych na pierwszym piętrze (od strony północnej) i poddaszu - w stanie niewykończonym

Tabela nr 9

Rodzaj Cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących		Dla wycenianego lokalu	
		Dolny	Górny	Ocena cechy	Wartość współczynnika U_i
Stan techniczny i funkcjonalność lokalu	60	0,4205	0,7363	**Zły**	**0,4205**
Powierzchnia	10	0,0701	0,1227	**Mniej korzystna**	**0,0701**
Kondygnacja	20	0,1402	0,2454	**I piętro nad częścią usługową, poddasze**	**0,1402**
Lokalizacja	10	0,0701	0,1227	**B.dobra**	**0,1227**
RAZEM	**100**	**0,7009**	**1,2271**	**X**	**0,7535**

WL = 496,08 x **3 321,54** x 0,7535 x (k=0,90) = 1 117 421,37 zł

Po zaokrągleniu wartość lokali wynosi: **- 1 117 000 zł**
słownie: jeden milion sto siedemnaście tysięcy złotych.

Wartość rynkowa części mieszkalnej wynosi:
W_M = 529 000 zł + 1 117 000 zł = **1 646 000 zł**

3.4. Łączna wartość nieruchomości

Zgodnie z zapisem w pkt. 1.7. wartość wycenianej nieruchomości jest sumą wartości wydzielonych na potrzeby wyceny jej części zgodnie z formułą:

$W_N = W_U + W_M$; gdzie:

W_U - wartość rynkowa części usługowej,

W_M - wartość rynkowa części mieszkalnej.

W_N = 1 231 000 zł + 1 646 000 zł = 2 877 000 zł

słownie: dwa miliony osiemset siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych.

4. Podsumowanie

Aktualna wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości – gruntu wraz naniesieniami, położonej przy ulicy Partyzantów w Ostrowi Mazowieckiej, pow. ostrowski, woj. mazowieckie została określona jako wartość rynkowa w oparciu o analizę cen transakcyjnych dla nieruchomości podobnych, będących przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość ta została określona w podejściu dochodowym i porównawczym.

Na podstawie zebranych informacji, przeprowadzonych analiz i dokonanych wyliczeń, wartość rynkowa nieruchomości podlegającej oszacowaniu, dla przyjętego celu wyceny na dzień 6 lutego 2019 roku wynosi:

2 877 000 zł.

słownie: dwa miliony osiemset siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych.

W niniejszej wycenie uwzględniono następujące czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości:

- położenie, przeznaczenie, rodzaj nieruchomości, stan zagospodarowania,
- stan techniczny, jakość wykończenia i funkcjonalność budynku.

Do atutów nieruchomości należą:

- położenie w obrębie centralnej strefy miasta,
- duża powierzchnia działki,
- uzbrojenie terenu w niezbędne media – energię elektryczną, wodociąg, kanalizację i sieć ciepłowniczą.

Do mankamentów nieruchomości należą:

- duża powierzchnia lokali mieszkalnych, jak również niedostateczna ich funkcjonalność,
- konieczność poniesienia znacznych nakładów na wykończenie części mieszkalnej,
- konieczność wypracowania koncepcji zagospodarowania całej nieruchomości.

Uzyskany wynik szacowania należy uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY JAN PODBIELSKI 07-300 OSTRÓW MAZOWIECKA UL. CHABROWA 11 TEL. (29) 74-548-16 (3087) UPRAWNIENIA NR 743

5. Wykaz załączników

1. Informacja o działce
2. Treść księgi wieczystej OS1M/00031379/2
3. Lokalizacja nieruchomości
4. Wyrys z planu zagospodarowania
5. Decyzja Starosty Ostrowskiego – pozwolenie na budowę

Załącznik nr 2

Starosta Powiatu Wyszkowskiego
Aleja Róż 2
07-200 Wyszków

Wyszków, dnia 06.10.2023 r.

GG.683.9.2020

Decyzja Nr 37/2023

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 5, art. 18 ust. 1 i 3, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2023r. poz. 162), art. 130 ust. 2 i art. 132 ust. 1a i 2, 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023 r. poz. 344) oraz art. 84, 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2023r. poz. 775) z urzędu:

1. **Ustalam odszkodowanie w wysokości 26 656,00 zł/** słownie: dwadzieścia sześć tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć złotych, 00/100/ na rzecz , za działkę gruntu nr **3097/10 o pow. 0,0238 ha**, położoną w obrębie ew. Ostrów Mazowiecka, gmina Ostrów Mazowiecka, która na mocy decyzji Starosty Powiatu Wyszkowskiego nr 11/2019 z dnia 25 września 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się własnością Miasta Ostrów Mazowiecka w celu „Budowy ulicy długości około 230 metrów (przebicia ul. Trębickiego, stanowiącego łącznik z ulicą Partyzantów) wraz z przebudową i budową infrastruktury technicznej - na działkach nr ew. 3070/6, 3103/6, 3086, 3091/1, 3091/3, 3092/2, 3093/5, 3095/2, 3096/4, 3085/1, 3097/10 w obrębie ew. Ostrów Mazowiecka, jednostka ewidencyjna Ostrów Mazowiecka".
2. Do wypłaty odszkodowania o którym mowa w punkcie 1 zobowiązany jest Burmistrz Miasta Ostrów Mazowiecka.
3. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Ustalone w punkcie 1 niniejszej decyzji odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Na mocy ostatecznej decyzji Starosty Powiatu Wyszkowskiego nr 11/2019 z dnia 25 września 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wydanej w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, między innymi działka nr 3097/10 o pow. 0,0238 ha, położona w obrębie Ostrów Mazowiecka, gmina Ostrów Mazowiecka, stała się własnością Miasta Ostrów Mazowiecka pod budowę drogi gminnej.

Stosownie do art. 12 ust. 4f wyżej powołanej ustawy dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości, użytkownikowi wieczystemu nieruchomości oraz osobom, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe przysługuje odszkodowanie.

Po zbadaniu księgi wieczystej nr OS1M/00034164/3 ustalono, że właścicielami działki gruntu nr 3097/4 o pow. 0,1153 ha z której została wydzielona działka nr 3097/10 o pow. 0,0238 ha, położona w obrębie Ostrów Mazowiecka, gmina Ostrów Mazowiecka w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. na dzień 25 września 2019 r. byli .

Dział III księgi wieczystej zawiera wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym odnośnie nieruchomości położonej w miejscowości Ostrów Mazowiecka oznaczonej w wyniku podziału jako działka nr 3093/5 - prawo własności przysługuje miastu Ostrów Mazowiecka zgodnie z decyzją nr 11/2019 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydaną dnia 25.09.2019r. przez Starostę Powiatu Wyszkowskiego AB.7011.458.2019.

Dział IV ww. księgi wieczystej na dzień wydania decyzji ZRID wolny był od wpisów.

W dniu 01.02.2021r. Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej Oddział w Ostrowi Mazowieckiej złożył do Sądu Rejonowego w Ostrowi Mazowieckiej wniosek o wpis hipoteki umownej w wysokości 2 250 000,00 zł.

Starosta Powiatu Wyszkowskiego decyzją nr 72/2021 z dnia 12 maja 2021 r. ustalił na rzecz odszkodowanie w wysokości 104 820,00 zł za ww. nieruchomość. Od decyzji odwołało się Miasto Ostrów Mazowiecka reprezentowane przez pełnomocnika adwokata Piotra Kosińskiego.

Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 156/O/2022 z dnia 11 maja 2022r. uchylił zaskarżoną decyzję starosty w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. Od decyzji Wojewody nie został wniesiony sprzeciw przez strony do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Wobec powyższego Starosta Powiatu Wyszkowskiego podjął postępowanie mające na celu ustalenia odszkodowania za działkę gruntu nr 3097/10 o pow. 0,0238 ha, położoną w obrębie ew. Ostrów Mazowiecka, gmina Ostrów Mazowiecka.

Artykuł 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że odszkodowanie winno zostać ustalone po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego.

W związku z powyższym na zlecenie organu sporządzony został w dniu 10 marca 2023r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Iwonę Krasowską (uprawnienia nr 6306) operat szacunkowy określający wartość nieruchomości położonej w obrębie ew. Ostrów Mazowiecka, gmina Ostrów Mazowiecka stanowiąca działkę ewidencyjną nr 3097/10 o pow. 0,0238 ha, na kwotę 26 656,00 zł /słownie: dwadzieścia sześć tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć złotych, 00/100/.

Rzeczoznawca majątkowy określiła wartość nieruchomości na dzień 10 marca 2023r. przyjmując stan nieruchomości na dzień 25.09.2019r. r., tj. na dzień wydania decyzji Starosty Powiatu Wyszkowskiego nr 11/2019 z dnia 25 września 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Zgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat może być wykorzystany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty wykonania.

Rzeczoznawca majątkowy dokonała właściwego wyboru podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy zastosowała podejście porównawcze, metodą korygowania ceny średniej. Na podstawie przeprowadzonej analizy transakcji kupna sprzedaży

udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Ostrowi Mazowieckiej rzeczoznawca majątkowy stworzyła bazę nieruchomości podobnych. Wszystkie transakcje oceniła pod kątem zawarcia warunków sprzedaży. Z bazy wyeliminowała transakcje, które nie stanowiły transakcji rynkowych. Ze względu na zbyt małą liczbę transakcji, które mogły stanowić bazę do porównań rzeczoznawca rozszerzyła rynek lokalny na powiaty po północno wschodniej stronie Warszawy: na powiat wyszkowski, miński, wołomiński i uznała je za podobne. Rzeczoznawca majątkowy do analizy przyjęła okres badania rynku na przełomie od 02.2021 r. do 02.2023 r.

Podczas analizy rynku rzeczoznawca odrzuciła transakcje kupna sprzedaży nieruchomości na terenach wiejskich. Mimo to, że warunek podobieństwa został zachowany i wszystkie te transakcje dotyczyły nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje drogowe to pozostałe kwestie takie jak lokalizacja, otoczenie, stopień zurbanizowania były na tyle odmienne iż nieruchomości położone na terenach wiejskich to nie mogły stanowić bazy do porównań.

Operat szacunkowy zawiera w swej treści informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń, wyniku końcowego. Zgodnie z dyspozycją art. 80 Kpa dowód w postaci operatu rzeczoznawcy majątkowego, jak każdy dowód w sprawie, podlega ocenie organu administracyjnego z uwzględnieniem całokształtu materiału zgromadzonego w sprawie (wyrok NSA z dnia 25 sierpnia 1998 r. w sprawie IV SA 1656/96). Operat szacunkowy z dnia 10.03.2023r. został wykonany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i jest właściwy do określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości. Organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w motoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuję wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. W ocenie organu operat ten jest prawidłowy, wobec powyższego organ przyjął go za dowód w sprawie. Operat zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami prawa, a rzeczoznawca wyczerpująco wyjaśniła przyjęty przez nią wybór metody szacowania. Opiera się on na prawidłowych danych dotyczących szacowania nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych i współczynników korygujących.

Operat szacunkowy sporządzony został w sposób jasny, czytelny, a wartość nieruchomości nie odbiega od cen obserwowanych na rynku lokalnym. Operat przedstawia przejrzyście i jednoznacznie wnioski z wyceny w sposób, który umożliwia korzystającemu zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę majątkowego opinii.

Zawiadomieniem z dnia 10 maja 2023r. strony zostały poinformowane o możliwości zapoznania się z zebranymi dowodami i materiałami w przedmiotowej sprawie.

Strony nie przedłożyły oświadczeń o których mowa w art. 18 ust 1e pkt 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, więc kwota odszkodowania nie podlega podwyższeniu o 5% wartości nieruchomości.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Powiatu Wyszkowskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia

o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 136 § 2 i § 3 Kpa stronie przysługuje prawo do zawarcia w odwołaniu wniosku o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

z up. Starosty
Kinga Domalewska
Naczelnik Wydziału Geodezji
Gospodarki Nieruchomościami
-Geodeta Powiatowy

Otrzymują:

1.
2.
3. Miasto Ostrów Mazowiecka /reprezentowane przez adw. Piotra Kosińskiego/ Kancelaria Adwokacka, ul. Seweryna Sterlinga 27/29 lok. 400, 90-212 Łódź
4. Aa.

Sprawę prowadzi:
Anita Lewandowska, pok. 20, tel. 29 743 59 20, a.lewandowska@powiat-wyszkowski.pl

Załącznik nr 2

Starosta Powiatu Wyszkowskiego
Aleja Róż 2
07-200 Wyszków

Wyszków, dnia 06.10.2023 r.

GG.683.7.2020

Decyzja Nr 35/2023

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 5, art. 18 ust. 1 i 3, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2023r. poz. 162), art. 130 ust. 2 i art. 132 ust. 1a i 2, 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023 r. poz. 344) oraz art. 84, 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2023r. poz. 775) z urzędu:

1. **Ustalam odszkodowanie w wysokości 87 136,00 zł/** słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy, sto trzydzieści sześć złotych, 00/100/ na rzecz

   za działki gruntu nr 3093/5 o pow. 0,0274 ha, 3095/2 o pow. 0,0252 ha oraz 3096/4 o pow. 0,0252 ha położone w obrębie ew. Ostrów Mazowiecka, gmina Ostrów Mazowiecka, które na mocy decyzji Starosty Powiatu Wyszkowskiego nr 11/2019 z dnia 25 września 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stały się własnością Miasta Ostrów Mazowiecka w celu „Budowy ulicy długości około 230 metrów (przebicia ul. Trębickiego, stanowiącego łącznik z ulicą Partyzantów) wraz z przebudową i budową infrastruktury technicznej - na działkach nr ew. 3070/6, 3103/6, 3086, 3091/1, 3091/3, 3092/2, 3093/5, 3095/2, 3096/4, 3085/1, 3097/10 w obrębie ew. Ostrów Mazowiecka, jednostka ewidencyjna Ostrów Mazowiecka".
2. Do wypłaty odszkodowania o którym mowa w punkcie 1 zobowiązany jest Burmistrz Miasta Ostrów Mazowiecka.
3. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Ustalone w punkcie 1 niniejszej decyzji odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Na mocy ostatecznej decyzji Starosty Powiatu Wyszkowskiego nr 11/2019 z dnia 25 września 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wydanej w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, między innymi działki gruntu nr 3093/5 o pow. 0,0274 ha, 3095/2 o pow. 0,0252 ha oraz 3096/4 o pow. 0,0252 ha położone w obrębie Ostrów Mazowiecka, gmina Ostrów Mazowiecka, stały się własnością Miasta Ostrów Mazowiecka pod budowę drogi gminnej.

Stosownie do art. 12 ust. 4f wyżej powołanej ustawy dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości, użytkownikowi wieczystemu nieruchomości oraz osobom, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe przysługuje odszkodowanie.

Po zbadaniu księgi wieczystej OS1M/00039472/0 ustalono, że właścicielami działki gruntu nr 3095 o pow. 0,2180 ha z której została wydzielona m.in. działka nr 3095/2 o pow. 0,0252 ha, położona w obrębie Ostrów Mazowiecka w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. 25 września 2019 r. byli i

. Obecnie ww. księga wieczysta obejmuje działki 3095/2 i 3095/3.

Dział III zawierał wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym odnośnie nieruchomości położonej w miejscowości Ostrów Mazowiecka oznaczonej w wyniku podziału jako działka nr 3095/2 -prawo własności przysługuje miastu Ostrów Mazowiecka zgodnie z decyzją nr 11/2019 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydaną dnia 25.09.2019 r przez Starostę Powiatu Wyszkowskiego AB.7011.458.2019.

Dział IV ww. księgi wieczystej wolny jest od wpisów.

Po zbadaniu księgi wieczystej OS1M/00049192/6 ustalono, że właścicielami działki gruntu nr 3096/2 o pow. 0,2398 ha z której została wydzielona m.in. działka nr 3096/4 o pow. 0,0252 ha, położona w obrębie Ostrów Mazowiecka w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. 25 września 2019 r. byli i

. Obecnie ww. księga wieczysta obejmuje działkę 3096/4.

Dział III ww. księgi wieczystej zawiera wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym odnośnie nieruchomości położonej w miejscowości Ostrów Mazowiecka oznaczonej w wyniku podziału jako działka nr 3096/4 - prawo własności przysługuje miastu Ostrów Mazowiecka zgodnie z decyzją nr 11/2019 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydaną dnia 25.09.2019r. przez Starostę Powiatu Wyszkowskiego AB.7011.458.2019.

Dział IV ww. księgi wieczystej wolny jest od wpisów.

Po zbadaniu księgi wieczystej OS1M/00049513/3 ustalono, że właścicielami działki gruntu nr 3093/2 o pow. 0,1464 ha z której została wydzielona m.in. dz. nr 3093/5 o pow. 0,0274 ha, położona w obrębie Ostrów Mazowiecka w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. 25 września 2019 r. byli i

. Obecnie ww. księga wieczysta obejmuje działki 3093/5 i 3093/9.

Dział III ww. księgi wieczystej zawiera wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym odnośnie nieruchomości położonej w miejscowości Ostrów Mazowiecka oznaczonej w wyniku podziału jako działka nr 3093/5 - prawo własności przysługuje miastu Ostrów Mazowiecka zgodnie z decyzją nr 11/2019 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydaną dnia 25.09.2019r. przez Starostę Powiatu Wyszkowskiego AB.7011.458.2019.

Dział IV ww. księgi wieczystej wolny jest od wpisów.

Starosta Powiatu Wyszkowskiego decyzją nr 70/2021 z dnia 12 maja 2021 r. ustalił na rzecz na rzecz
odszkodowanie w wysokości 336 235,00 zł za ww. nieruchomość. Od decyzji odwołało się Miasto Ostrów Mazowiecka reprezentowane przez pełnomocnika adwokata Piotra Kosińskiego.

Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 130/O/2022 z dnia 26 kwietnia 2022r. uchylił zaskarżoną decyzję starosty w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. Od decyzji Wojewody nie został wniesiony sprzeciw przez strony do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Wobec powyższego Starosta Powiatu Wyszkowskiego podjął postępowanie mające na celu ustalenia odszkodowania za działki gruntu nr 3093/5 o pow. 0,0274 ha, 3095/2 o pow.

0,0252 ha oraz 3096/4 o pow. 0,0252 ha, położone w obrębie ew. Ostrów Mazowiecka, gmina Ostrów Mazowiecka.

Artykuł 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że odszkodowanie winno zostać ustalone po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego.

W związku z powyższym na zlecenie organu sporządzony został w dniu 10 marca 2023r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Iwonę Krasowską (uprawnienia nr 6306) operat szacunkowy określający wartość nieruchomości położonych w obrębie ew. Ostrów Mazowiecka, gmina Ostrów Mazowiecka stanowiącej działki ewidencyjne nr 3093/5 o pow. 0,0274 ha, 3095/2 o pow. 0,0252 ha oraz 3096/4 o pow. 0,0252 ha na łączną kwotę 87 136,00zł /słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy sto trzydzieści sześć złotych 00/100/.

Rzeczoznawca majątkowy określiła wartość nieruchomości na dzień 10 marca 2023r. przyjmując stan nieruchomości na dzień 25.09.2019r. r., tj. na dzień wydania decyzji Starosty Powiatu Wyszkowskiego nr 11/2019 z dnia 25 września 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Zgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat może być wykorzystany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty wykonania.

Rzeczoznawca majątkowy dokonała właściwego wyboru podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy zastosowała podejście porównawcze, metodą korygowania ceny średniej. Na podstawie przeprowadzonej analizy transakcji kupna sprzedaży udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Ostrowi Mazowieckiej rzeczoznawca majątkowy stworzyła bazę nieruchomości podobnych. Wszystkie transakcje oceniła pod kątem zawarcia warunków sprzedaży. Z bazy wyeliminowała transakcje, które nie stanowiły transakcji rynkowych. Ze względu na zbyt małą liczbę transakcji, które mogły stanowić bazę do porównań rzeczoznawca rozszerzyła rynek lokalny na powiaty po północno wschodniej stronie Warszawy: na powiat wyszkowski, miński, wołomiński i uznała je za podobne. Rzeczoznawca majątkowy do analizy przyjęła okres badania rynku na przełomie od 02.2021 r. do 02.2023 r.

Podczas analizy rynku rzeczoznawca odrzuciła transakcje kupna sprzedaży nieruchomości na terenach wiejskich. Mimo to, że warunek podobieństwa został zachowany i wszystkie te transakcje dotyczyły nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje drogowe to pozostałe kwestie takie jak lokalizacja, otoczenie, stopień zurbanizowania były na tyle odmienne iż nieruchomości położone na terenach wiejskich to nie mogły stanowić bazy do porównań.

Operat szacunkowy zawiera w swej treści informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń, wyniku końcowego. Zgodnie z dyspozycją art. 80 Kpa dowód w postaci operatu rzeczoznawcy majątkowego, jak każdy dowód w sprawie, podlega ocenie organu administracyjnego z uwzględnieniem całokształtu materiału zgromadzonego w sprawie (wyrok NSA z dnia 25 sierpnia 1998 r. w sprawie IV SA 1656/96). Operat szacunkowy z dnia 10.03.2023r. został wykonany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i jest właściwy do określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości. Organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w motoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuję wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. W ocenie organu operat ten jest prawidłowy, wobec powyższego organ przyjął go za dowód w sprawie. Operat zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami prawa, a rzeczoznawca wyczerpująco wyjaśniła przyjęty przez nią wybór metody szacowania. Opiera

się on na prawidłowych danych dotyczących szacowania nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych i współczynników korygujących.

Operat szacunkowy sporządzony został w sposób jasny, czytelny, a wartość nieruchomości nie odbiega od cen obserwowanych na rynku lokalnym. Operat przedstawia przejrzyście i jednoznacznie wnioski z wyceny w sposób, który umożliwia korzystającemu zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę majątkowego opinii.

Zawiadomieniem z dnia 10 maja 2023r. strony zostały poinformowane o możliwości zapoznania się z zebranymi dowodami i materiałami w przedmiotowej sprawie.

W dniu 28 czerwca 2023 r. | złożyli zastrzeżenia do sporządzonego operatu szacunkowego, na które rzeczoznawca majątkowy dnia 13.07.2023 r. udzielił odpowiedzi. W dniu 11 sierpnia 2023 r. do Starostwa Powiatowego w Wyszkowie wpłynęło pismo | wraz z kopią operatu szacunkowego działek sąsiednich. Operat szacunkowy z dnia 7.04.2021 r. dotyczył ustalenia wartości działek innych niż działki drogowe, będące przedmiotem niniejszego postępowania i służył ustaleniu opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości. Ponadto zastrzeżenia zawarte w piśmie strony z dnia 11.08.2023 r. rzeczoznawca wyjaśnił wyczerpująco w piśmie z dnia 13.07.2023r.

Strony nie przedłożyły oświadczeń o których mowa w art. 18 ust 1e pkt 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, więc kwota odszkodowania nie podlega podwyższeniu o 5% wartości nieruchomości.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Powiatu Wyszkowskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 136 § 2 i § 3 Kpa stronie przysługuje prawo do zawarcia w odwołaniu wniosku o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

z up. Starosty
Kinga Domalewska
Naczelnik Wydziału Geodezji
Gospodarki Nieruchomościami
Geodeta Powiatowy

Otrzymują:

1.
2.
3. Miasto Ostrów Mazowiecka /reprezentowane przez adw. Piotra Kosińskiego/ Kancelaria Adwokacka, ul. Seweryna Sterlinga 27/29 lok. 400, 90-212 Łódź
4. Aa.

Sprawę prowadzi:
Anita Lewandowska, pok. 20, tel. 29 743 59 20, a.lewandowska@powiat-wyszkowski.pl

Załącznik nr 2

Starosta Powiatu Wyszkowskiego
Aleja Róż 2
07-200 Wyszków

Wyszków, dnia 06.10.2023 r.

GG.683.6.2020

Decyzja Nr 34/2023

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 5, art. 18 ust. 1 i 3, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2023r. poz. 162), art. 130 ust. 2 i art. 132 ust. 1a i 2, 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023 r. poz. 344) oraz art. 84, 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2023r. poz. 775) z urzędu:

1. **Ustalam odszkodowanie w wysokości 32 816,00 zł/** słownie: trzydzieści dwa tysiące, osiemset szesnaście złotych, 00/100/ na rzecz I

   za działkę gruntu nr **3092/2 o pow. 0,0293 ha,** położoną w obrębie ew. Ostrów Mazowiecka, gmina Ostrów Mazowiecka, która na mocy decyzji Starosty Powiatu Wyszkowskiego nr 11/2019 z dnia 25 września 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się własnością Miasta Ostrów Mazowiecka w celu „Budowy ulicy długości około 230 metrów (przebicia ul. Trębickiego, stanowiącego łącznik z ulicą Partyzantów) wraz z przebudową i budową infrastruktury technicznej - na działkach nr ew. 3070/6, 3103/6, 3086, 3091/1, 3091/3, 3092/2, 3093/5, 3095/2, 3096/4, 3085/1, 3097/10 w obrębie ew. Ostrów Mazowiecka, jednostka ewidencyjna Ostrów Mazowiecka".
2. Do wypłaty odszkodowania o którym mowa w punkcie 1 zobowiązany jest Burmistrz Miasta Ostrów Mazowiecka.
3. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Ustalone w punkcie 1 niniejszej decyzji odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Na mocy ostatecznej decyzji Starosty Powiatu Wyszkowskiego nr 11/2019 z dnia 25 września 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wydanej w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, między innymi działka gruntu nr 3092/2 o pow. 0,0293 ha, położona w obrębie Ostrów Mazowiecka, gmina Ostrów Mazowiecka, stała się własnością Miasta Ostrów Mazowiecka pod budowę drogi gminnej.

Stosownie do art. 12 ust. 4f wyżej powołanej ustawy dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości, użytkownikowi wieczystemu nieruchomości oraz osobom, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe przysługuje odszkodowanie.

Po zbadaniu księgi wieczystej OS1M/00054548/5 ustalono, że właścicielem działki gruntu nr 3092 o pow. 0,2230 ha z której została wydzielona m.in. działka nr 3092/2 o pow. 0,0293 ha, położona w obrębie Ostrów Mazowiecka, gmina Ostrów Mazowiecka na dzień

wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. 25 września 2019 r. był

Dział III i IV ww. księgi wieczystej wolny jest od wpisów.

Starosta Powiatu Wyszkowskiego decyzją nr 69/2021 z dnia 12 maja 2021 r. ustalił na rzecz odszkodowanie w wysokości 126 629,00 zł za ww. nieruchomość. Od decyzji odwołało się Miasto Ostrów Mazowiecka reprezentowane przez pełnomocnika adwokata Piotra Kosińskiego.

Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 158/O/2022 z dnia 11 maja 2022r. uchylił zaskarżoną decyzję starosty w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. Od decyzji Wojewody nie został wniesiony sprzeciw przez strony do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Wobec powyższego Starosta Powiatu Wyszkowskiego podjął postępowanie mające na celu ustalenia odszkodowania za działkę gruntu nr 3092/2 o pow. 0,0293 ha, położoną w obrębie ew. Ostrów Mazowiecka, gmina Ostrów Mazowiecka.

Artykuł 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że odszkodowanie winno zostać ustalone po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego.

W związku z powyższym na zlecenie organu sporządzony został w dniu 10 marca 2023r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Iwonę Krasowską (uprawnienia nr 6306) operat szacunkowy określający wartość nieruchomości położonej w obrębie ew. Ostrów Mazowiecka, gmina Ostrów Mazowiecka stanowiącej działkę ewidencyjne nr 3092/2 o pow. 0,0293 ha na kwotę 32 816,00zł /słownie: trzydzieści dwa tysiące osiemset szesnaście złotych 00/100/.

Rzeczoznawca majątkowy określiła wartość nieruchomości na dzień 10 marca 2023r. przyjmując stan nieruchomości na dzień 25.09.2019r. r., tj. na dzień wydania decyzji Starosty Powiatu Wyszkowskiego nr 11/2019 z dnia 25 września 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Zgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat może być wykorzystany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty wykonania.

Rzeczoznawca majątkowy dokonała właściwego wyboru podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy zastosowała podejście porównawcze, metodą korygowania ceny średniej. Na podstawie przeprowadzonej analizy transakcji kupna sprzedaży udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Ostrowi Mazowieckiej rzeczoznawca majątkowy stworzyła bazę nieruchomości podobnych. Wszystkie transakcje oceniła pod kątem zawarcia warunków sprzedaży. Z bazy wyeliminowała transakcje, które nie stanowiły transakcji rynkowych. Ze względu na zbyt małą liczbę transakcji, które mogły stanowić bazę do porównań rzeczoznawca rozszerzyła rynek lokalny na powiaty po północno wschodniej stronie Warszawy: na powiat wyszkowski, miński, wołomiński i uznała je za podobne. Rzeczoznawca majątkowy do analizy przyjęła okres badania rynku na przełomie od 02.2021 r. do 02.2023 r.

Podczas analizy rynku rzeczoznawca odrzuciła transakcje kupna sprzedaży nieruchomości na terenach wiejskich. Mimo to, że warunek podobieństwa został zachowany i wszystkie te transakcje dotyczyły nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje drogowe to pozostałe kwestie takie jak lokalizacja, otoczenie, stopień zurbanizowania były na tyle odmienne iż nieruchomości położone na terenach wiejskich to nie mogły stanowić bazy do porównań.

Operat szacunkowy zawiera w swej treści informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i

uwarunkowań dokonanych czynności rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń, wyniku końcowego. Zgodnie z dyspozycją art. 80 Kpa dowód w postaci operatu rzeczoznawcy majątkowego, jak każdy dowód w sprawie, podlega ocenie organu administracyjnego z uwzględnieniem całokształtu materiału zgromadzonego w sprawie (wyrok NSA z dnia 25 sierpnia 1998 r. w sprawie IV SA 1656/96). Operat szacunkowy z dnia 10.03.2023r. został wykonany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i jest właściwy do określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości. Organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w motoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuję wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. W ocenie organu operat ten jest prawidłowy, wobec powyższego organ przyjął go za dowód w sprawie. Operat zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami prawa, a rzeczoznawca wyczerpująco wyjaśniła przyjęty przez nią wybór metody szacowania. Opiera się on na prawidłowych danych dotyczących szacowania nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych i współczynników korygujących.

Operat szacunkowy sporządzony został w sposób jasny, czytelny, a wartość nieruchomości nie odbiega od cen obserwowanych na rynku lokalnym. Operat przedstawia przejrzyście i jednoznacznie wnioski z wyceny w sposób, który umożliwia korzystającemu zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę majątkowego opinii.

Zawiadomieniem z dnia 10 maja 2023r. strony zostały poinformowane o możliwości zapoznania się z zebranymi dowodami i materiałami w przedmiotowej sprawie.

Strony nie przedłożyły oświadczeń o których mowa w art. 18 ust 1e pkt 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, więc kwota odszkodowania nie podlega podwyższeniu o 5% wartości nieruchomości.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Powiatu Wyszkowskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 136 § 2 i § 3 Kpa stronie przysługuje prawo do zawarcia w odwołaniu wniosku o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Z up. STAROSTY
Kinga Domalewska
Naczelnik Wydziału Geodezji
Gospodarki Nieruchomościami
-Geodeta Powiatowy

Otrzymują:

1.
2. Miasto Ostrów Mazowiecka /reprezentowane przez adw. Piotra Kosińskiego/ Kancelaria Adwokacka, ul. Seweryna Sterlinga 27/29 lok. 400, 90-212 Łódź
3. Aa.

Sprawę prowadzi:
Anita Lewandowska, pok. 20, tel. 29 743 59 20, a.lewandowska@powiat-wyszkowski.pl

załącznik nr 1

JL Sp. z o. o.

Plac Tadeusza Kościuszki 1, 18-400
Łomża

KOSZTORYS OFERTOWY

NAZWA INWESTYCJI: BUDOWA SZKOŁY PODSTAWOWEJ I PRZEDSZKOLA PUBLICZNEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I ZJAZDAMI Z DROGI PUBLICZNEJ ORAZ INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI I ZEWNĘTRZNYMI: WOD-KAN, C.O., WENTYLACJA I ENERGETYCZNA W OSTROWI MAZOWIECKIEJ -

Nadzór autorski - zasilanie serwerowni bezpośrednio z rozdzielnicy głównej

ADRES INWESTYCJI: DZIAŁKI NR EW. 3078/1, 3080/1, 3083/6, 3084 OSTRÓW MAZOWIECKA ul. Partyzantów

NAZWA INWESTORA: MIASTO OSTRÓW MAZOWIECKA

ADRES INWESTORA: ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka

SPORZĄDZIŁ KALKULACJE

DATA OPRACOWANIA: 15.07.2024

WARTOŚĆ KOSZTORYSOWA ROBÓT BEZ PODATKU VAT:	7 140,97 zł
PODATEK VAT:	1 642,42 zł
OGÓŁEM WARTOŚĆ KOSZTORYSOWA ROBÓT:	8 783,39 zł

SŁOWNIE: osiem tysięcy siedemset osiemdziesiąt trzy i 39/100 zł

Kosztorys inwestorski

Lp.	Podstawa	Opis	j.m.	Ilość	Cena jedn.	Wartość
KOSZTORYS:						
1		**zasilanie serwerowni bezpośrednio z rozdzielnicy głównej**				**7 140,97**
1 d.1	KNNR 5 0113-01	Montaż rur ochronnych	m	15,000	30,57	**458,55**
2 d.1	KNNR 5 0209-04	Układanie przewodów - YnKY 5x4	m	20,000	28,95	**579,00**
3 d.1	KNR-W 5-08 0407-02	Montaż osprzętu modułowego w rozdzielnicach - wyłącznik nadprądowy 3-biegunowy TYTAN II	szt	1,000	326,97	**326,97**
4 d.1	KNR-W 5-08 0407-04	Montaż osprzętu modułowego w rozdzielnicach - rozłącznik lub wyłącznik przeciwporażeniowy 3 (4) - biegunowy - różnicowoprądowy typu A	szt	1,000	647,13	**647,13**
5 d.1	KNR 5-14 0505-01	Montaż liczników jednotaryfowych energii elektrycznej czynnej - 1 systemów pomiarowych do pomiaru półpośredniego i pośredniego	szt.	1,000	1 134,68	**1 134,68**
6 d.1	KNNR 5 0404-04	Montaż rozdzielni wiszącej szafa rack	szt.	1,000	2 610,18	**2 610,18**
7 d.1	Kalkulacja indywidualna	Uruchomienie i pomiary	kpl	1,000	1 384,46	**1 384,46**
Razem dział: zasilanie serwerowni bezpośrednio z rozdzielnicy głównej						7 140,97
Kosztorys netto						**7 140,97**
VAT 23%						**1 642,42**
Kosztorys brutto						**8 783,39**

Norma EXPERT Wersja: 5.11.100.12 Nr seryjny: 6519 Użytkownik: JL Sp. z o.o.

Załącznik nr 1

JL Sp. z o. o.

Plac Tadeusza Kościuszki 1, 18-400
Łomża

KOSZTORYS OFERTOWY

NAZWA INWESTYCJI: BUDOWA SZKOŁY PODSTAWOWEJ I PRZEDSZKOLA PUBLICZNEGO WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I ZJAZDAMI Z DROGI PUBLICZNEJ ORAZ INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI I ZEWNĘTRZNYMI: WOD-KAN, C.O., WENTYLACJA I ENERGETYCZNA W OSTROWI MAZOWIECKIEJ -

Nadzór autorski -zasilenie jednostek zewnętrznych klimatyzacji w serwerowni.

ADRES INWESTYCJI: DZIAŁKI NR EW. 3078/1, 3080/1, 3083/6, 3084 OSTRÓW MAZOWIECKA ul. Partyzantów

NAZWA INWESTORA: MIASTO OSTRÓW MAZOWIECKA

ADRES INWESTORA: ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka

SPORZĄDZIŁ KALKULACJE

DATA OPRACOWANIA: 20.08.2024

WARTOŚĆ KOSZTORYSOWA ROBÓT BEZ PODATKU VAT:	8 910,30 zł
PODATEK VAT:	2 049,37 zł
OGÓŁEM WARTOŚĆ KOSZTORYSOWA ROBÓT:	10 959,67 zł

SŁOWNIE: dziesięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć i 67/100 zł

Kosztorys uproszczony

Lp.	Podstawa	Opis	j.m.	Ilość	Cena jedn.	Wartość
KOSZTORYS:						
1		**Zasilenie jednostek zewnętrznych klimatyzacji w serwerowni**				**8 910,30**
1 d.1	KNNR 5 0113-01	Montaż rur ochronnych	m	2 * 70 = 140,000	30,57	4 279,80
2 d.1	KNNR 5 0209-04	Układanie przewodów zasilenie jednostek zewnętrznych klimatyzacji w serwerowni. - YnKY 5x2,5	m	2 * 70 = 140,000	18,63	2 608,20
3 d.1	KNR-W 5-08 0407-02	Montaż osprzętu modułowego w rozdzielnicach - wyłącznik nadprądowy 3-biegunowy B16	szt	2,000	318,92	637,84
4 d.1	Kalkulacja indywidualn a	Uruchomienie i pomiary	kpl	1,000	1 384,46	1 384,46
Razem dział: Zasilenie jednostek zewnętrznych klimatyzacji w serwerowni						8 910,30
Kosztorys netto						**8 910,30**
VAT 23%						**2 049,37**
Kosztorys brutto						**10 959,67**

Norma EXPERT Wersja: 5.11.100.12 Nr seryjny: 6519 Użytkownik: JL Sp. z o.o.

załącznik nr 4

PGE Dystrybucja S.A.

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Warszawa
Rejon Energetyczny Wyszków
ul. Pułtuska 116, 07-200 Wyszków
tel. +48 22 341 14 11, fax: +48 22 673 49 11
e-mail: re07.ow@pgedystrybucja.pl

(wz 01.10.2019)

RG-1
28-06-2024

URZĄD MIASTA
w Ostrowi Mazowieckiej
WPŁYNĘŁO
28. 06. 2024
L. dz. 10266/24 – zał. .....
Nr .....
podpis Dębek

Wyszków, 20-06-2024 r.
24-G7/S/00874

Miasto Ostrów Mazowiecka
Ostrów Mazowiecka
ul. 3-go Maja 66
07-300 Ostrów Mazowiecka

Informacja o możliwości świadczenia usługi dystrybucji energii elektrycznej

PGE Dystrybucja S.A. zawiadamia, że jest gotowa do świadczenia usługi dystrybucji energii elektrycznej. Informujemy, że zostały wybudowane i odebrane urządzenia elektroenergetyczne zgodnie z:

1. Warunkami przyłączenia nr 24-G7/WP/00874/1 z dnia 11-04-2024 r.
2. Umową o przyłączenie nr 24-G7/UP/00874/1 z dnia 16-05-2024 r.

w zakresie leżącym po stronie przedsiębiorstwa energetycznego oraz że sieć dystrybucyjna PGE Dystrybucja S.A. jest przygotowana do przyłączenia instalacji odbiorczej obiektu:

Szkoła
(nazwa obiektu)

Ostrów Mazowiecka, ul. Partyzantów 23, nr dz. 3084
(adres obiektu)

Niniejszy dokument stanowi jednocześnie potwierdzenie odbioru przyłącza zgodnie z art 57 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Informujemy, że dla wydania dokumentu „Potwierdzenie możliwości świadczenia usługi dystrybucji energii elektrycznej i określenie parametrów technicznych dostaw" uprawniającego do zawarcia umowy kompleksowej lub sprzedaży energii elektrycznej i umowy o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej niezbędne jest:

1) złożenie „Oświadczenia o gotowości do przyłączenia" zgodnie z wzorcem zamieszczonym na stronie internetowej PGE Dystrybucja S.A.
2) wniesienie opłaty za przyłączenie na podstawie faktury. Prosimy o wniesienie opłaty za przyłączenie w terminie wskazanym na fakturze.

Z poważaniem

Rejon Energetyczny Wyszków
Wydział Przyłączania i Rozwoju

Specjalista
Beata Trębicka

Załącznik:
1. Faktura Vat nr 9090588324.

Do wiadomości:
1. RE-7

załącznik nr 3

PROJEKT

Protokół

z posiedzenia Komisji ds. Planowania Przestrzennego, Budownictwa i Gospodarki Gruntami
z dnia 12 czerwca 2024 r.

Protokół z posiedzenia Komisji ds. Planowania Przestrzennego, Budownictwa i Gospodarki Gruntami przeprowadzonego dnia 12 czerwca 2024 roku pod przewodnictwem p. Małgorzaty Bartkiewicz – Przewodniczącej Komisji.

Obecni na posiedzeniu Członkowie Komisji:

W posiedzeniu Komisji w dniu 12 czerwca 2024 r. udział wzięło 7 członków Komisji. Posiedzenie odbyło się z możliwością wykorzystania środków porozumiewania się na odległość. (Lista obecności dołączona do protokołu).

Spoza Komisji udział w posiedzeniu wzięli:

1. Burmistrz Miasta p. Hubert Betlejewski
2. Zastępca Burmistrza Miasta p. Jolanta Zadroga
3. Inspektor Urzędu Miasta p. Aneta Golanko
4. Prezes Zakładu Gospodarki Komunalnej p. Mariusz Jasionek
5. Wiceprezes Zakładu Gospodarki Komunalnej p. Grzegorz Malec
6. Kierownik budowy p. Paweł Daniszewski

Proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia oraz ustalenie porządku obrad. – Teren budowy.
2. Wizja lokalna na terenie nowo powstałej Szkoły Podstawowej Nr 1 przy ul. Partyzantów.
3. Wypracowanie wniosków w sprawie nowo powstałej szkoły. - Ratusz
4. Wybór Wiceprzewodniczącego Komisji.
5. Sprawy różne.

AD 1

Przewodnicząca Komisji p. Małgorzata Bartkiewicz dokonał otwarcia posiedzenia Komisji. Po przywitaniu zebranych i stwierdzeniu quorum przedstawiła proponowany porządek obrad. Komisja przyjęła porządek obrad bez uwag.

AD 2

Wizja lokalna na terenie nowo powstałej Szkoły Podstawowej Nr 1 przy ul. Partyzantów.

Komisja przeprowadziła wizę lokalną, która umożliwiła zapoznanie się ze stanem technicznym nowo powstałego obiektu.

Kierownik budowy p. Paweł Daniszewski poinformował o problemach, które bezpośrednio przyczyniają się do opóźnienia otwarcia szkoły i przedszkola oraz zadaniach jakie należy wykonać w celu oddania obiektu do użytku są to m. in.:

- doprojektowanie i budowa ogrodzenia terenu szkoły i przedszkola,
- podciągnięcie siły do kotła w kuchni oraz doprojektowanie zasilania do wyparzarek,
- wykonanie przyłącza do sieci elektrycznej budynku,
- rozmieszczenie urządzeń na placu zabaw,
- doprojektowanie klimatyzacji w serwerowni,
- dociągnięcie internetu,
- doprojektowanie witryny przy portierni,
- przeprojektowanie dojść do budynku z nowej drogi,

- montaż nagłośnienia na sali gimnastycznej,
- dodatkowe odwodnienie przy wejściu do sali gimnastycznej.

Przewodnicząca Komisji p. Małgorzata Bartkiewicz stwierdziła, że spadki w łazienkach są wykonane nieprawidłowo i negatywnie oceniła wybór kolorów podłóg na terenie obiektu.

Wiceprezes ZGK p. Grzegorz Malec poinformował, że realizacja prac związanych z budową kanalizacji deszczowej odbyła się zbyt późno. Początkowo zamówiono tylko 6 studni, a projekt przewidywał 9. Brakuje również dokumentacji projektowej umożliwiającej podłączenie do Grzybówki.

Przewodnicząca Komisji p. Małgorzata Bartkiewicz powiedziała, że w przypadku ulewnego deszczu może dojść do zalania sali gimnastycznej.

Radna p. Jolanta Kwiatkowska powiedziała, że część radnych chciała aby nowa szkoła powstała obok lodowiska przy ul. Trębickiego ze względu na podmokłe tereny.

Burmistrz Miasta p. Hubert Betlejewski poinformował, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu zabezpieczenia szkoły przed zalaniem.

Radny p. Paweł Pecura zapytał jakie prace trwają przy ul. Trębickiego.

Wiceprezes ZGK p. Grzegorz Malec poinformował, że były tam prowadzone wykopy pod trzy studnie betonowe.

Inspektor Urzędu Miasta p. Aneta Golanko dodała, że trwa również budowa przedłużenia ul. Trębickiego do ul. Jagiellońskiej.

Kierownik budowy p. Paweł Daniszewski poinformował o skutkach braku odpowiedniego przyłącza energetycznego i ewentualnych kosztach awarii oświetlenia na terenie obiektu.

Więcej głosów nie było.

Na tym posiedzenie zakończono.

Przewodnicząca Komisji
Małgorzata Bartkiewicz

Sporządziła:

Olga Gumiężna – Pomoc administracyjna Olga Gumiężna

Załącznik nr 1

PROJEKT

Protokół

z posiedzenia Komisji Rady Miasta Ostrów Mazowiecka ds. Oświaty, Kultury, Kultury Fizycznej, Zdrowia, Spraw Socjalnych oraz Porządku Publicznego z dnia 3 czerwca 2024 r.

Protokół z posiedzenia Komisji Rady Miasta Ostrów Mazowiecka ds. Oświaty, Kultury, Kultury Fizycznej, Zdrowia, Spraw Socjalnych oraz Porządku Publicznego z dnia 3 czerwca 2024 r. pod przewodnictwem p. Bogusława Konrad – Przewodniczącego Komisji.

Obecni na posiedzeniu Członkowie Komisji:

W posiedzeniu Komisji Oświaty, Kultury, Kultury Fizycznej, Zdrowia, Spraw Socjalnych oraz Porządku Publicznego wzięło udział 7 członków Komisji. W tym Radny p. Waldemar Pałys uczestniczył w posiedzeniu Komisji wykorzystując środki porozumiewania się na odległość.

Proponowany Porządek Obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i ustalenie porządku obrad.
2. Informacja na temat rozpoczęcia działalności nowego obiektu Szkoły Podstawowej nr 1 i Szkoły Muzycznej – wyrażenie opinii w sprawie.
3. Wybór Wiceprzewodniczącego Komisji.
4. Sprawy różne.

AD 1.

Przewodniczący Komisji p. Bogusław Konrad dokonał otwarcia posiedzenia Komisji Oświaty, Kultury, Kultury Fizycznej, Zdrowia, Spraw Socjalnych oraz Porządku Publicznego w dniu 3 czerwca 2024 r. Po przywitaniu zebranych i stwierdzeniu quorum Przewodniczący Komisji przedstawił proponowany porządek obrad. Porządek obrad został przyjęty bez uwag.

AD 2.
Informacja na temat rozpoczęcia działalności nowego obiektu szkoły Podstawowej nr 1 i Szkoły muzycznej – wyrażenie opinii w sprawie.

Burmistrz Miasta p. Hubert Betlejewski poinformował o problemach w nowobudowanej szkole oraz o przesunięciu terminu otwarcia szkoły. Powiadomił o zalaniu sali gimnastycznej oraz wiążących się z tym kosztami jak i opóźnieniami. Burmistrz Miasta p. Hubert Betlejewski zaznaczył, że główną przyczyną opóźnienia jest brak przyłącza energetycznego. Potwierdził przeprowadzenie badań hydrogeologicznych. Burmistrz Miasta poinformował o obawach związanych z terminowym rozpoczęciem funkcjonowania szkoły muzycznej.

Radni poruszyli temat przyczyny problemu z wodą na sali oraz poprosili o wskazanie osoby odpowiedzialnej za usterkę. Zapytali czy na podstawie badań hydrogeologicznych można stwierdzić, że szkoła została usytuowana na terenie podmokłym oraz jakie alternatywy są brane pod uwagę w kwestii przesunięcia terminu otwarcia nowej szkoły.

Burmistrz Miasta p. Hubert Betlejewski poinformował, że sprawdzi opinię z badań hydrogeologicznych, zaznaczając że w przypadku negatywnej opinii budowa nie powinna zostać rozpoczęta. Poinformował o trwaniu dyskusji nad rozwiązaniem problemu ze szkołą muzyczną.

Radni zapytali o kwestię zainteresowania szkołą muzyczną wśród dzieci oraz czy Centrum Edukacji Artystycznej wyraziło zgodę na brak wyciszenia pomieszczeń, w których będą odbywać się zajęcia muzyczne. Został poruszony temat otwarcia jedynie dwóch pierwszych klas muzycznych, tym samym nie biorąc pod uwagę dzieci, których umiejętności pozwalają kształcić się w wyższych klasach.

Burmistrz Miasta p. Hubert Betlejewski poinformował, że na ten moment wpłynęły 72 podania zaznaczając, że szkoła jest w stanie przyjąć 34 osoby. Podkreślił sporą ilość podań dzieci nie zamieszkujących na terenie miasta. Zaproponował zorganizowanie spotkania z dyrektor szkoły muzycznej.

Radni poparli inicjatywę zorganizowania spotkania. Zapytali o kryteria dostania się do szkoły muzycznej. Radny p. Bogusław Konrad odnosząc się do ilości miejsc w szkole stwierdził, że przykry dla dziecka będzie fakt nie dostania się do szkoły muzycznej.

Burmistrz Miasta p. Hubert Betlejewski poinformował o terminie przesłuchania rekrutacyjnego

Radny p. Krzysztof Swaczyna odpowiadając na pytanie w sprawie ograniczenia ilości przyjęcia dzieci poinformował, że wynika to z faktu finansowania szkoły z budżetu państwa.

Radni zapytali o zakup instrumentów, które są preferowane przez dzieci. Został poruszony temat otrzymania subwencji na 2025 rok oraz fakt że nie są zatrudniani nauczycieli z Ostrowi Mazowieckiej.

Burmistrz Miasta p. Hubert Betlejewski poinformował, że zakup instrumentów odbędzie się po przesłuchaniu rekrutacyjnym kandydatów. Zaznaczył, że również rozważał opcję zatrudnienia nauczycieli z miasta, jednakże dostał odpowiedź o braku posiadania uprawnień osób z Ostrowi Mazowieckiej. Podkreślił, że fundusze na zakup instrumentów zostały zawarte w kwocie na utrzymanie szkoły w 2024 r.

Radny p. Krzysztof Swaczyna przedstawił ceny instrumentów muzycznych. Stwierdził, że poprzednia władza powinna sięgnąć do opinii miast, w których funkcjonują samorządowe szkoły muzyczne.

Radni poruszyli kwestię utrzymania szkoły, czasu pracy osób odpowiedzialnych za porządek, a także zapytali o koszt kształcenia jednego ucznia w szkole.

Skarbnik Miasta p. Anna Wilczyńska poinformowała o kwocie przeznaczonej na funkcjonowanie szkoły w 2024 r.

Inspektor Urzędu Miasta p. Renata Subda poinformowała o zasadach przyznawania subwencji na uczniów uczęszczających do samorządowej szkoły muzycznej. Zaznaczyła, że szacunkowy koszt kształcenia jednego ucznia nie został wykonany.

Radny p. Krzysztof Swaczyna powiedział, że Centrum Edukacji Artystycznej posiada informacje o szczegółowym koszcie kształcenia jednego ucznia.

Radni zapytali czy klasy będą odpowiednio przygotowane do przeprowadzania zajęć muzycznych oraz czy miasto stać na utrzymanie szkoły w dłuższej perspektywie. Została również poruszona kwestia ilości dzieci uczęszczających do szkół w mieście.

Skarbnik Miasta p. Anna Wilczyńska zaznaczyła, że wysokość wydatków będzie zależna od ilości dzieci uczęszczających do szkoły. Przedstawiła różnicę pomiędzy dochodami a wydatkami bieżącymi oświaty w 2023 r.

Radni przedstawili statystyki dotyczące ilości uczniów w powiecie ostrowskim. Ponowili pytanie o przyczynie tego, że nie utworzono starszych klas w szkole muzycznej tym samym zaznaczając fakt sporej ilości dzieci w mieście, których umiejętności są wyższe niż dzieci z klas początkujących. Ponownie zapytali o

przyczynę nie zatrudnienia nauczycieli z Ostrowi Mazowieckiej. Zostały również przedstawione kwestie odpowiedniego wyciszenia klas, środków na utrzymanie jednego ucznia oraz zakupu przez miasto fortepianu.

Burmistrz Miasta p. Hubert Betlejewski poddał pod rozważenie problem braku wyciszenia klas oraz fakt prowadzenia zajęć muzycznych w godzinach lekcyjnych Szkoły Podstawowej nr 1. Zaznaczył, że nieodpowiedzialne jest prowadzenie zajęć muzycznych w godzinach funkcjonowania szkoły podstawowej.

Inspektor Urzędu Miasta p. Renata Subda poinformowała o tygodniowym wymiarze godzin nauczania w szkole muzycznej. Zaznaczyła o możliwości prowadzenia zajęć w soboty oraz o fakcie przystosowywania klas do prowadzenia w nich zajęć muzycznych.

Radny p. Krzysztof Swaczyna zakwestionował prowadzenie zajęć muzycznych w soboty. Zapytał czy w Szkole Podstawowej nr 1 lekcje są przeprowadzane w zaniedbanych piwnicach bądź na terenie basenu.

Radni poinformowali, że pomieszczenia na terenie basenu jak i piwnice zostały przystosowane do przeprowadzania zajęć lekcyjnych. Zaproponowali dołożenie środków do funkcjonowania szkoły muzycznej.

Skarbnik Miasta p. Anna Wilczyńska wytłumaczyła, że dołożenie środków na funkcjonowanie szkoły nie jest możliwe ze względu na brak nadwyżki budżetowej.

Radny p. Michał Kacprzak poinformował o sukcesie awansowym drużyny kobiet grających w klubie sportowym KS Ostrovia.

Burmistrz Miasta p. Hubert Betlejewski podsumował najważniejsze kwestie, które należy rozwiązać przed podjęciem decyzji o terminie otwarcia szkoły muzycznej. Burmistrz Miasta poruszył kwestię uchwały dot. finansowania klubów sportowych w mieście.

AD 3.
Wybór Wiceprzewodniczącego Komisji

Przewodniczący Komisji p. Bogusław Konrad zgłosił kandydaturę radnej p. Anny Krajewskiej.

Radna p. Anna Krajewska nie wyraziła zgody na kandydowanie w wyborze Wiceprzewodniczącego Komisji.

Przewodniczący Komisji p. Bogusław Konrad w związku powyższym oraz brakiem innych zgłoszeń kandydatów na Wiceprzewodniczącego Komisji poinformował, że wybór zostanie przeprowadzony na kolejnym posiedzeniu komisji.

AD 4.
Sprawy różne

Przewodniczący Komisji p. Bogusław Konrad zaproponował termin kolejnego spotkania komisji.

Więcej głosów nie było.

Na tym posiedzenie komisji zakończono.

Przewodniczący Komisji
Bogusław Konrad

Sporządziła:
Katarzyna Kowalczyk – pomoc administracyjna.
K. Kowalczyk

Załącznik nr 6

GEO-MI
PRACOWNIA GEOLOGICZNA

Opinia Geotechniczna i Dokumentacja badań podłoża gruntowego

do projektu budowlanego budowy budynku szkoły podstawowej oraz przedszkola

Lokalizacja:
Ostrów Mazowiecka,
ul. Partyzantów
woj. mazowieckie

Zleceniodawca:
Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka
ul. 3 Maja 66,
07-300 Ostrów Mazowiecka

Opracowała:
mgr inż. Anna Rzempowska
VII-1822

Kwiecień 2018 r.

SPIS TREŚCI 1

1. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA 3
1.1. Podstawa opracowania 3
1.2. Przedmiot opracowania 3
1.3. Cel i zakres opracowania 3
2. LOKALIZACJA I MORFOLOGIA TERENU 4
3. PRZEBIEG BADAŃ 4
3.1. Prace geodezyjne 4
3.2. Wiercenia i badania terenowe 4
3.3. Sondowania sondą dynamiczną DPL 5
3.4. Sondowania sondą stożkowo - krzyżakową SLVT 5
3.5. Badania laboratoryjne 5
4. DANE DOTYCZĄCE WŁAŚCIWOŚCI PODŁOŻA BUDOWLANEGO 6
4.1. Budowa geologiczna 6
4.2. Warunki hydrogeologiczne 7
4.3. Charakterystyka wydzielonych warstw 7
5. OCENA WARUNKÓW GRUNTOWO-WODNYCH 10
6. WNIOSKI 11
7. MATERIAŁY WYKORZYSTANE W DOKUMENTACJI 12
7.1. Przepisy prawne 12
7.2. Normy państwowe i branżowe 12
7.3. Literatura 12

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik nr 1	Charakterystyczne wartości parametrów geotechnicznych wg PN-81/B-03020

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE:

Załącznik nr 2	Mapa dokumentacyjna w skali 1:1000
Załącznik nr 3 .1 – 3.4	Profile otworów geotechnicznych w skali 1:100
Załącznik nr 4.1 – 4.7	Przekroje geotechniczne w skali $1 : \frac{200}{100}$
Załącznik nr 5.1 – 5.4	Wyniki sondowań dynamicznych DPL
Załącznik nr 6.1 – 6.3	Wyniki sondowań sondą SLVT
Załącznik nr 7	Wyniki badań laboratoryjnych próbek gruntów
Załącznik nr 8	Wyniki badań laboratoryjnych próby wody

SPIS TABEL:

Tabela 1 Zestawienie pomiarów zwierciadła wód podziemnych.....7

Tabela 2 Wartości współczynnika filtracji dla wybranych próbek gruntów 9

1. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA

1.1. Podstawa opracowania

Niniejszą opinię geotechniczną opracowano w firmie „GEO-MI" Pracownia Geologiczna Michał Małuszyński, na zlecenie **Urzędu Miasta Ostrów Mazowiecka** z siedzibą **w Ostrowi Mazowieckiej przy ul. ul. 3 Maja 66.**

Opinię wykonano w oparciu o przepisy PN-EN-1997-2 Eurokod 7 Projektowanie geotechniczne część 2; PN-81/B-03020 „Posadowienie bezpośrednie budowli. Obliczenia statyczne i projektowanie" i norm związanych oraz na podstawie wytycznych PN-98/B-02479 „Geotechnika. Dokumentowanie geotechniczne. Zasady ogólne.". Wykorzystano również mapy przedmiotowe i literaturę fachową.

Podstawą prawną wykonania opinii jest Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. 2012, poz. 463).

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest dokumentacja określająca warunki geotechniczne oraz stopień złożoności budowy geologicznej, na terenie przeznaczonym pod budowę budowy budynku szkoły podstawowej oraz przedszkola miejskiego, zlokalizowanym w m. Ostrów Mazowiecka przy ul. Partyzantów.

1.3. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest udokumentowanie warunków gruntowo – wodnych występujących w rejonie projektowanej inwestycji w zakresie umożliwiającym przeprowadzenie projektowanych prac.

Opracowanie sporządzono na podstawie wykonanych wierceń i jakościowego oraz ilościowego (sondowania dynamiczne DPL, sondowania SLVT) określenia parametrów wiodących gruntów. Przy opracowywaniu niniejszej opinii wykorzystano również mapy i literaturę geologiczną, polskie normy oraz branżowe przepisy prawne.

W szczególności celem opracowania jest określenie:

- stopnia złożoności budowy geologicznej,
- głębokości występowania zwierciadła wód podziemnych

2. LOKALIZACJA I MORFOLOGIA TERENU

Obszar badań zlokalizowany jest w m. Ostrów Mazowiecka, przy ul. Partyzantów, na działkach o nr ew. 3078/1; 3080/1; 3083/6; 3083/5; 3084.

Według fizycznogeograficznej regionalizacji Polski teren badań położony jest obrębie Międzyrzecza Łomżyńskiego (318.67), które stanowi wysoczyznę morenową między dolinami Dolnej Narwi i Dolnego Bugu. Za wschodnią granicę przyjęto kemowo morenowy wał o osi północ-południe, zwany Czerwonym Borem. Wysoczyzna Międzyrzecza Łomżyńskiego jest wzniesiona 100-120 m n.p.m., natomiast kulminacja Czerwonego Boru, którą jest w części północnej Dębowa Góra, osiąga wysokość 225 m. Wysoczyznę przecinają lewe dopływy Narwi: Ruż i Orz.

Powierzchnia terenu pod względem hipsometrycznym jest zróżnicowana. Rzędne niwelacyjne wahają się w granicach od 118,60 do 121,00 m n.p.m.

3. PRZEBIEG BADAŃ

3.1. Prace geodezyjne

W terenie wytyczono 7 otworów badawczych metodą rzędnych i odciętych (domiarów), w oparciu o istniejącą sytuację, na podstawie mapy lokalizacyjnej (Załącznik nr 2). Rzędne wysokościowe zostały ustalone metodą interpolacji na podstawie w/w mapy.

3.2. Wiercenia i badania terenowe

Roboty wiertnicze prowadzono w dniu 03.04.2018 r. Odwiercono 7 otworów badawczych o głębokości 7,5 - 10,5 m i łącznym metrażu 58,0 mb. Wiercenia wykonano przy użyciu samojezdnej wiertnicy mechanicznej H15, pod nadzorem geologicznym mgr Jakuba Ryś.

Podstawowe cechy gruntu takie jak: rodzaj, barwa, wilgotność i stan określano sukcesywnie, w trakcie wierceń, zgodnie z wytycznymi normy PN-86/B-02480. Po zakończonych pracach polowych, otwory badawcze zlikwidowano wydobytym urobkiem z zachowaniem pierwotnych profili geologicznych.

3.3. Sondowania sondą dynamiczną DPL

Na podstawie PN-B-04452/2002, przy otworach:

- nr 1, w strefie głębokości 1,9 – 5,1 m p.p.t.,
- nr 3, w strefie głębokości 6,0 – 7,2 m p.p.t.,
- nr 5, w strefie głębokości 2,1– 6,8 m p.p.t.,
- nr 7, w strefie głębokości 1,6– 6,0 m p.p.t.,

wykonano badanie stanu zagęszczenia gruntów niespoistych przy użyciu sondy dynamicznej lekkiej (DPL). Interpretację tego badania przeprowadzono na podstawie w/w normy (Załącznik nr 5.1-5.4).

3.4. Sondowania sondą stożkowo - krzyżakową SLVT

Na podstawie PN-B-04452/2002, przy otworach:

- nr 1 w strefie głębokości 5,7 -7,0 m p.p.t.,
- nr 2 w strefie głębokości 2,3 -5,8 m p.p.t.,
- nr 5 w strefie głębokości 1,3 -2,0 m p.p.t.,

wykonano badania w obrębie gruntów niespoistych, spoistych oraz organicznych przy użyciu sondy stożkowo krzyżakowej. Otrzymano wartość wytrzymałości na ścinanie τf poprzez rejestrację momentu obrotowego końcówki krzyżakowej. Interpretację badania przeprowadzono na podstawie w/w normy (Załącznik nr 6.1 – 6.3).

3.5. Badania laboratoryjne

Badania laboratoryjne wykonano na wybranych próbkach gruntów spoistych o naturalnej wilgotności (NW) oraz próbkach gruntów niespoistych o naturalnym uziarnieniu (NU), a także gruntach organicznych.

Zakres badań obejmował:

- liczba pobranych próbek gruntów niespoistych: **7**

- liczba pobranych próbek gruntów spoistych: **2**

- liczba pobranych próbek gruntów organicznych: **3**

- analiza makroskopowa: **12 badań**
- analiza sitowa: **7 badań**
- wilgotność naturalna – **2 badania**
- granice: płynności i plastyczności – **2 badania**
- wyżarzanie w piecu muflowym – **3 badania**

Badania laboratoryjne gruntów prowadzono zgodnie z PN-88/B-04481 „Grunty budowlane. Badania próbek gruntu" oraz PKN-CEN ISO/TS 17892-12. Uzyskane wyniki przedstawiono w załączniku nr 7.

Pobraną z otworu nr 5, z głębokości 1,60 m p.p.t., próbkę wody gruntowej poddano analizie chemicznej w celu ustalenia jej stopnia agresywności w stosunku do betonu, zgodnie z normą : **PN - EN 206: 2014-04**. Uzyskane wyniki przedstawiono w Załączniku nr 8.

4. DANE DOTYCZĄCE WŁAŚCIWOŚCI PODŁOŻA BUDOWLANEGO

4.1. Budowa geologiczna

Wierceniami do głębokości 7,5 – 10,5 m p.p.t. zbadano jedynie stropową partię podłoża gruntowego. Reprezentują go grunty:

- holoceńskie – grunty antropogeniczne i humus **(Qhn),** osady organiczne **(Qhh)**
- plejstoceńskie - osady fluwioglacjalne **(Qpfg)** oraz osady zastoiskowe **(Qpl)**

W skład holocenu wchodzą:

grunty antropogeniczne i humus (Qhn) – grunty te zalegają bezpośrednio od powierzchni terenu do gł. 1,0 – 2,6 m p.p.t. Reprezentowane są głownie przez ziemno – piaszczyste nasypy niebudowlane z domieszkami okr. cegieł i kamieni.

osady organiczne (Qhh) – utwory te odnotowano w obrębie otworów nr 3 – 5, bezpośrednio poniżej gruntów antropogenicznych. Ich miąższość waha się od 0,5 do 0,6 m. Pod względem litologicznym wykształcone są w postaci torfów oraz namułów gliniastych.

W skład plejstocenu wchodzą:

osady fluwioglacjalne (Qpfg) – nawiercono je na całym badanym obszarze, na głębokości 1,1 -2,6 m p.p.t.. Wykonanymi wierceniami ich spągu nie osiągnięto Litologicznie osady te reprezentowane są przez piaski średnie, miejscami ze żwirem oraz piaski drobne i piaski pylaste.

osady zastoiskowe (Qpl) – zalegają wyłącznie w otworze nr 1, na gł. 5,1 m p.p.t.. Ich miąższość wynosi 2,1 m.. Pod względem litologicznym grunty te wykształcone są w postaci pyłów i pyłów piaszczystych.

4.2. Warunki hydrogeologiczne

W trakcie wykonywania prac wiertniczych, w obrębie terenu badań, do głębokości 7,5 -10,5 m p.p.t.., stwierdzono występowanie wód podziemnych we wszystkich otworach.

Zwierciadło wody posiada przeważnie charakter swobodny oraz miejscami naporowy i stabilizuję się na gł. 1,6-3,8 m p.p.t.. Ponadto w otworze nr 1 stwierdzono występowanie dwóch horyzontów wodonośnych.

Głębokość zalegania swobodnego oraz naporowego zwierciadła wody przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 1 Zestawienie pomiarów zwierciadła wód podziemnych

Nr otw.	Gł otworu. [m]	Gł. do zwierciadła wody [m]
1	10,5	3,6 - zw. swobodne 7,2 - zw. nawiercone - 3,6 - zw. ustabilizowane
2	8,0	3,8
3	8,0	3,3
4	8,0	2,7
5	8,0	1,6
6	7,5	3,2
7	7,5	3,8

4.3. Charakterystyka wydzielonych warstw

Z analizy przeprowadzonych wierceń, badań terenowych (badania makroskopowe gruntów, sondowania dynamiczne DPL, sondowania sondą stożkowo - krzyżakową SLVT) oraz badań

laboratoryjnych, na zbadanym terenie można wydzielić trzy serie litologiczno-genetyczne. Zostały one ujęte w warstwy geotechniczne (zgodnie z [1] na podstawie PN-81/B-03020). Dla warstw geotechnicznych podano charakterystyczne wartości parametrów geotechnicznych określone na podstawie badań makroskopowych metodami A, B i C wg p. 3.2. PN-81/B-03020. Jako cechę wyróżniającą dla gruntów niespoistych przyjęto stopień zagęszczenia - I_D, a dla gruntów spoistych stopień plastyczności - I_L. Pod względem konsolidacji grunty serii III należą do grupy C (wg p. 1.4.6 PN-81/B-03020). Charakterystyczne wartości parametrów geotechnicznych wydzielonych warstw geotechnicznych zestawiono w **załączniku nr 1.**

Charakterystyka wydzielonych serii i warstw geotechnicznych

- I seria – osady organiczne (Qhh)

W serii osadów organicznych znajdują się torfy oraz namuły gliniaste. Utwory te są gruntami ściśliwymi i klasyfikowane są jako nienośne. Z tego względu nie mogą stanowić bezpośredniego podłoża robót budowlanych.

W I serii wydzielono następującą warstwę geotechniczną:

- I – zaliczono do niej namuły gliniaste oraz torfy. Na podstawie badań laboratoryjnych określono zawartość części organicznych, która waha się w przedziale 10,04% dla namułów gliniastych, do 65,01% dla torfów. Zgodnie z normą PN-81/B-03020 dla w/w gruntów nie wyznaczono charakterystycznych wartości parametrów geotechnicznych, gdyż traktowane są jako grunty nienośne.

- II seria – osady fluwioglacjalne (Qpfg).

W serii osadów rzeczno-lodowcowych znajdują się grunty niespoiste mineralne rodzime – litologicznie są to piaski średnie oraz piaski drobne i pylaste.

Seria osadów piaszczystych należy do gruntów:

- dobrze przepuszczalnych – dla piasków średnich, o orientacyjnej wartości współczynnika filtracji *k* wynoszącej 10^{-4} -10^{-3} m/s.

- średnio przepuszczalnych – dla piasków drobnych o orientacyjnej wartości współczynnika filtracji *k* wynoszącej 10^{-5}-10^{-4} m/s.
- słabo przepuszczalnych – dla piasków pylastych o orientacyjnej wartości współczynnika filtracji *k* wynoszącej 10^{-6}-10^{-5} m/s.

Ponadto na podstawie badań laboratoryjnych ustalono wartość współczynnika filtracji dla badanych próbek gruntu. Wyniki przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 2 Wartości współczynnika filtracji dla wybranych próbek gruntów

Nr otworu	Głębokość [m p.p.t]	Rodzaj gruntu	Wartość współczynnika filtracji k [m/s]
1	2,2	Pd	$1,72 \times 10^{-5}$
2	4,0	Pπ	$5,57 \times 10^{-6}$
5	4,1	Ps	$3,30 \times 10^{-5}$
6	3,6	Ps	$6,97 \times 10^{-5}$
7	2,7	Ps	$5,32 \times 10^{-5}$

W II serii wydzielono następujące warstwy geotechniczne:

- **IIA** - zaliczono do niej piaski średnie, wilgotne i nawodnione, średnio zagęszczone, o obliczonej, charakterystycznej wartości stopnia zagęszczenia $I_D^{(n)}$ **= 0,61.**
- **IIB** - zaliczono do niej piaski drobne, wilgotne i nawodnione, średnio zagęszczone, o obliczonej, charakterystycznej wartości stopnia zagęszczenia $I_D^{(n)}$ **= 0,61.**
- **IIC** - zaliczono do niej piaski drobne, nawodnione, zagęszczone, o obliczonej, charakterystycznej wartości stopnia zagęszczenia $I_D^{(n)}$ **= 0,80.**

- III seria – osady zastoiskowe (Qpl)

Na zespół osadów zastoiskowych składają się grunty mineralne rodzime spoiste. W obrębie zbadanego terenu seria ta zawiera pyły i pyły piaszczyste. Grunty należące do tej serii są mało wilgotne w stanie twardoplastycznym oraz wilgotne w stanie plastycznym. Pod względem

własności filtracyjnych grunty należą do półprzepuszczalnych. Orientacyjne wartości współczynnika filtracji ***k*** dla pyłów wynoszą k= 10^{-8} - 10^{-6} m/s.

W III serii wydzielono następujące warstwy geotechniczne:

- **IIIA** – do warstwy zaliczono pyły oraz pyły piaszczyste; grunty mało wilgotne, w stanie twardoplastycznym, o obliczonej, charakterystycznej wartości stopnia plastyczności $I_L^{(n)}$**=0,24.**
- **IIIB** – do warstwy zaliczono pyły piaszczyste; grunty wilgotne, w stanie plastycznym, o obliczonej, charakterystycznej wartości stopnia plastyczności $I_L^{(n)}$**=0,35.**

Do warstw geotechnicznych nie włączono występujących od powierzchni terenu gruntów antropogenicznych i humusu.

5. OCENA WARUNKÓW GRUNTOWO-WODNYCH

Podłoże gruntowe terenu badań, do zbadanej głębokości 7,5 – 10,5 m p.p.t. charakteryzują **złożone warunki gruntowo – wodne** ze względu na występowanie w podłożu gruntowym osadów organicznych oraz nasypów niebudowlanych poniżej głębokości posadowienia projektowanego budynku.

Wszystkie nawiercone grunty należą do trzech serii litologicznych. Grunty zaliczone do serii **I** reprezentowane są przez namuły oraz torfy. Grunty te nie nadają się do posadowienia na nich fundamentów. Zawartość części organicznych nawet w nieznacznej ilości wynoszącej 2-3 % może wywołać znaczny spadek nośności gruntu. Dodatkowo utwory organiczne charakteryzują się dużą ściśliwością, która dla budowli może oznaczać znaczne osiadania.

Grunty warstwy **IIIB** mają obniżone parametry geotechniczne ze względu na plastyczny stan występowania.

Pozostałe grunty charakteryzują się korzystnymi parametrami geotechnicznymi.

Nasypy niebudowlane są gruntami nienośnymi i powinny być usunięte ze strefy oddziaływania obiektów na podłoże gruntowe.

Przy doborze materiałów (betonu i stali) do wykonania fundamentów, należy uwzględnić, że stwierdzone w wyniku badań laboratoryjnych środowisko wodne, nie wykazuje agresywności.

6. WNIOSKI

1. Podłoże gruntowe terenu badań, do głębokości 7,5 – 10,5 m p.p.t., charakteryzują **złożone warunki gruntowo-wodne.**
2. Na części badanego obszaru, poniżej poziomu posadowienia występują grunty organiczne (seria I).
3. W celu wyeliminowania możliwości nierównomiernego osiadania konstrukcji obiektu zaleca się rozpatrzyć następujące warianty:
   - Usunięcie gruntów organicznych z obrębu planowanej inwestycji i posadowienie obiektu na ławach fundamentowych
   - Posadowienie obiektu na płycie fundamentowej
   - Zastosowanie posadowienia pośredniego – sugeruję się zastosowanie kolumn żwirowych lub posadowienia „na studniach"

   Ostateczna decyzja dotycząca wyboru sposobu fundamentowania oraz kategorii geotechnicznej należy do projektanta i konstruktora
4. Wszystkie zbadane grunty zostały ujęte w warstwy geotechniczne. Wyznaczono dla nich charakterystyczne wartości parametrów geotechnicznych, które winny stać się podstawą do obliczeń statycznych przy projektowaniu (Załącznik nr 1).
5. Nasypy niekontrolowane nie mogą stanowić podłoża budowlanego.
6. W trakcie wykonywania prac wiertniczych, w obrębie terenu badań, do głębokości 7,5 – 10,5 m p.p.t., stwierdzono występowanie wód podziemnych. Szczegółowy opis przedstawiony został w rozdziale 4.2.
7. Na podstawie przeprowadzonej analizy próbki wody gruntowej stwierdzono, że nie wykazuje ona agresywności w stosunku do betonu.
8. Zaleca się grunty spoiste, na czas prowadzenia robót ziemnych w wykopie chronić przed przedostaniem się do nich wód opadowych lub roztopowych. Kontakt z wodami

atmosferycznymi wpływa na wartości parametrów geotechnicznych (grunty spoiste pęcznieją, rozmakają, uplastyczniają się), co w efekcie doprowadzi do znacznego obniżenia ich nośności.

9. W rozdziale 5 przedstawiono zalecenia które powinny być brane pod uwagę przy projektowaniu obiektów budowlanych.

7. MATERIAŁY WYKORZYSTANE W DOKUMENTACJI

7.1. Przepisy prawne

[1]. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. 2012, poz. 463).

[2]. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2017 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania informacji geologicznej (Dz.U. 2017 poz. 2075).

[3]. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie kwalifikacji w zakresie geologii (Dz.U. 2016 poz. 266).

7.2. Normy państwowe i branżowe

[4]. PN-81/B-03020. Grunty budowlane. Posadowienie bezpośrednie budowli. Obliczenia statyczne i projektowanie.

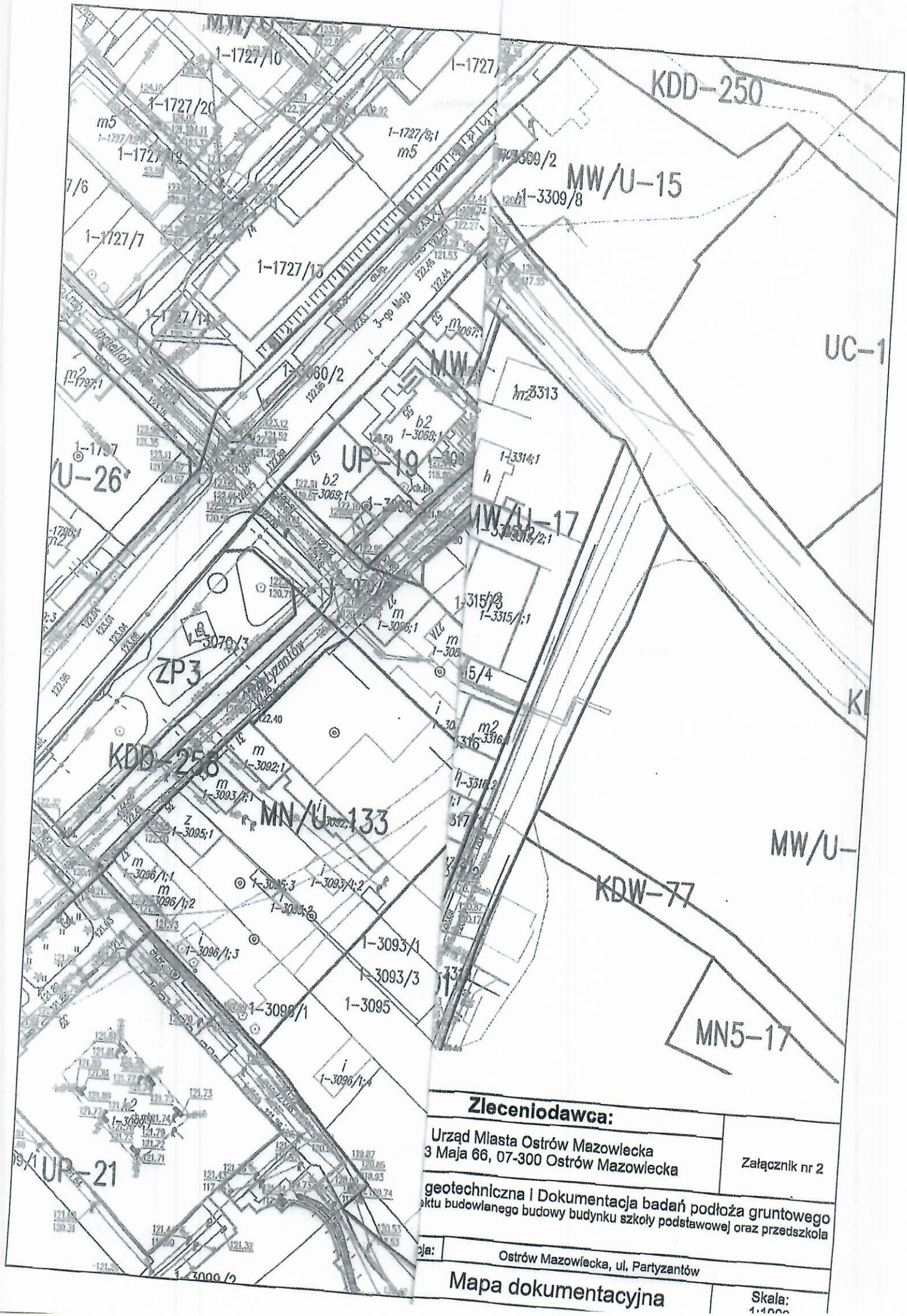
[5]. PN-EN 1997-2 Eurokod 7 Projektowanie geotechniczne. Część 2 Rozpoznanie i badanie podłoża gruntowego.

[6]. PN-83/B-02482. Fundamenty budowlane. Nośność pali i fundamentów palowych.

[7]. PN-B-06050:1999. Geotechnika. Roboty ziemne. Wymagania ogólne.

7.3. Literatura

[8]. Pazdro Z., „Hydrogeologia ogólna" Wydanie III uzupełnione, Wydawnictwo Geologiczne, Warszawa 1983 r.



Zleceniodawca:

Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka
3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka

Załącznik nr 2

geotechniczna i Dokumentacja badań podłoża gruntowego
ektu budowlanego budowy budynku szkoły podstawowej oraz przedszkola

cja: Ostrów Mazowiecka, ul. Partyzantów

Mapa dokumentacyjna

Skala: 1:1000

Tabela charakterystycznych parametrów geotechnicznych

Nr warstwy geotechnicznej	Rodzaj gruntu	Symbol (wg pkt. 1.4.6)	Stan gruntu: Stopień zagęszczenia	Stan gruntu: Stopień plastyczności	Wilgotność naturalna [%]	Gęstość objętościowa [t/m³]	Kąt tarcia wewnętrznego [°]	Spójność [kPa]	Moduły: pierwotnego odkształcenia [MPa]	Moduły: edometryczny ściśliwości pierwotnej [MPa]	Wytrzymałość na ścianie [MPa]	Wskaźnik skonsolidowania	Współczynnik materiałowy (wg pkt. 3.2)
			$I_D^{(n)}$	$I_L^{(n)}$	$w_n^{(n)}$	$\rho^{(n)}$	$\Phi_u^{(n)}$	$c_u^{(n)}$	$E_0^{(n)}$	$M_0^{(n)}$	τ_f	β	γ_m
I	T, Nm	Grunty ściśliwe – nie nadające się do bezpośredniego posadowienia									0,08 SLVT		
IIA	Ps	-	0,61 DPL	-	w-14,0 nw-22,0	1,85 2,00	33,7	-	96,2	114,2	0,08 SLVT	0,90	1±0,10
IIB	Pd, Pπ		0,61 DPL	-	w-16,0 nw-24,0	1,75 1,90	31,0	-	56,4	75,7	0,09 SLVT	0,80	1±0,10
IIC	Pd		0,80 DPL	-	nw-22,0	2,00	31,9	-	77,5	104,7	-		
IIIA	Π, Πp	C	-	0,24 A	21,48 A	2,05	14,2	15,4	18,8	26,9	0,06 SLVT	0,60	1±0,10
IIIB	Πp		-	0,35 A	23,87 A	2,05	12,4	11,9	14,9	21,3	0,05 SLVT		

w- grunt wilgotny, nw -grunt nawodniony
A - parametry oznaczone metodą A wg PN-81/B-03020
DPL- parametry oznaczone na postawie sondowania DPL
SLVT- parametry oznaczone na postawie sondowania SLVT
bez oznaczenia- parametry oznaczone wg PN-81/B-03020;

GEO-MI
PRACOWNIA GEOLOGICZNA

KARTA OTWORU GEOLOGICZNEGO

Zał.Nr: 3.1

Profil numer 1

Rejon: ul. Partyzantów
Miejscowość: Ostrów Mazowiecka
Województwo: mazowieckie

Zleceniodawca: Urząd Miasta Ożarów Mazowiecka
Wiercenie: Pracownia Geologiczna GEO-MI M. Małuszyński

Rzędna: 120.60 m n.p.m.
Skala 1 : 100
Data wiercenia: 2018-04-03

Wiercenie	Głębokość zwierciadła wody [m p.p.t]	Stratygrafia	Skala [m]	Profil	Przelot [m]	Opis Litologiczny	Symbol gruntu	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	Stan gruntu
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			1.0			nasyp niekontrolowany ziemno piaszczysto gliniasty+okr. cegły	nN			
			2.0		1.70	piasek drobny, szaro-żółty	Pd	IIB	w	szg
	▽3.6 ▼3.6		3.0		2.70	piasek drobny, zapylony, brązowo-szary	Pd(π)		w/nw	
			4.0							
			5.0		5.10	pył, brązowo-szary	Π	IIIA	mw	tpl
			6.0		5.60	pył, brązowo-szary				
	▽7.2		7.0		6.20	pył piaszczysty, szary	Πp	IIIB	w	pl
			8.0		7.20	Piasek średni + kamienie, jasnożółty	Ps+K	IIA	nw	szg
			9.0							
			10.0		10.50					

Profil numer 2 Rzędna: 120.75 m n.p.m. Data: 2018-04-03

Wiercenie	Głębokość zwierciadła wody [m p.p.t]	Stratygrafia	Skala [m]	Profil	Przelot [m]	Opis Litologiczny	Symbol gruntu	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	Stan gruntu
			1.0			nasyp niekontrolowany ziemno piaszczysty +kamienie+okr. cegły	nN		w	
			2.0							
			3.0		2.60	piasek drobny, brązowo-szary	Pd	IIB		szg
	▽3.8 ▼				3.10	Piasek średni + żwir, jasnobrązowo żółty	Ps+Ż	IIA		
			4.0		3.50	piasek średni, brązowo-żółty przewarstwiony pyłem	Ps//Π			
					3.80	piasek pylasty	Pπ	IIB	nw	
			5.0		4.90	piasek drobny, zapylony, brązowo-szary przewarstwiony pyłem piaszczystym	Pd(π)//Πp			
			6.0							
			7.0		6.60	piasek średni, szaro-żółty	Ps	IIA		
			8.0							
					8.50					

Rysunek wykonano programem "GeoStar" zgodnie z PN-B-04481:1988

GEO-MI
PRACOWNIA GEOLOGICZNA

KARTA OTWORU GEOLOGICZNEGO

Zał.Nr: 3.3

Profil numer 5

Rejon: ul. Partyzantów
Miejscowość: Ostrów Mazowiecka
Województwo: mazowieckie

Zleceniodawca: Urząd Miasta Ożarów Mazowiecka
Wiercenie: Pracownia Geologiczna GEO-MI M. Małuszyński

Rzędna: 118.60 m n.p.m.
Skala 1 : 100
Data wiercenia: 2018-04-03

Wiercenie	Głębokość zwierciadła wody [m p.p.t]	Stratygrafia	Skala [m]	Profil	Przelot [m]	Opis Litologiczny	Symbol gruntu	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	Stan gruntu
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1.6		1.0			gleba próchnicza	GbH			
					1.00	torf	T	I		
			2.0		1.60	torf przewarstwiony piaskiem średnim	T//Ps			
			3.0		2.00	Piasek średni + żwir, brązowy	Ps+Ż	IIA	nw	szg
			4.0		3.60	piasek średni	Ps			
			5.0							
			6.0							
			7.0		6.90	piasek drobny, jasnobrązowy	Pd	IIB		
			8.0		8.00					

Profil numer 6 Rzędna: 120.20 m n.p.m. Data: 2018-04-03

			1.0			nasyp niekontrolowany ziemno piaszczysty +kamienie+okr. cegły	nN			
					1.40	piasek drobny, brązowy	Pd	IIB	w	
	3.2		2.0		2.00	piasek drobny, szaro-żółty na pograniczu piasku średniego	Pd/Ps			
			3.0		3.20	Piasek średni + żwir, brązowo-żółty	Ps+Ż	IIA	nw	szg
			4.0		4.70	piasek drobny, jasno brązowo-żółty na pograniczu piasku średniego	Pd/Ps	IIB		
			5.0		5.90	piasek średni, szaro-żółty	Ps	IIA		
			6.0		6.90	piasek drobny, jasno brązowy	Pd	IIB		
			7.0		7.50					

GEO-MI
PRACOWNIA GEOLOGICZNA

KARTA OTWORU GEOLOGICZNEGO

Zał.Nr: 3.2

Profil numer 3

Rejon: ul. Partyzantów
Miejscowość: Ostrów Mazowiecka
Województwo: mazowieckie

Zleceniodawca: Urząd Miasta Ożarów Mazowiecka
Wiercenie: Pracownia Geologiczna GEO-MI M. Małuszyński

Rzędna: 120.25 m n.p.m.
Skala 1 : 100
Data wiercenia: 2018-04-03

Wiercenie	Głębokość zwierciadła wody [m p.p.t]	Stratygrafia	Skala [m]	Profil	Przelot [m]	Opis Litologiczny	Symbol gruntu	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	Stan gruntu
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			1.0			nasyp niekontrolowany ziemno piaszczysty +kamienie+okr. cegły+szkło	nN		w	
			2.0		1.70	namuł gliniasty, czarny	Nmg	I		
					2.20	Piasek średni + żwir, brązowo-żółty	Ps+Ż	IIA	w	szg
	3.3		3.0		2.80	piasek średni, brązowo-szary przewarstwiony pyłem	Ps//Π			
			4.0		3.20	piasek pylasty, brązowo-szary	Pπ	IIB	w/nw	
			5.0							
			6.0							
			7.0		6.50	Piasek średni + żwir, brązowo żółty	Ps+Ż	IIA	nw	
			8.0		8.00					

Profil numer 4 Rzędna: 119.70 m n.p.m. Data: 2018-04-03

			1.0			nasyp niekontrolowany ziemno piaszczysty +kamienie+okr. cegły	nN		w	
					1.30	torf	T	I		
	2.7		2.0		1.90	piasek średni, brązowy przewarstwiony torfem	Ps//T	IIA	w	szg
			3.0		2.40	Piasek średni + żwir, brązowo-żółty	Ps+Ż		w/nw	
					3.30	piasek drobny, zapylony, brązowo-szary	Pd(π)	IIB	nw	
			4.0		3.80	piasek drobny, zapylony, brązowo-szary przewarstwiony pyłem piaszczystym	Pd(π)//Πp			
			5.0							
			6.0		5.70	piasek średni, szaro-żółty	Ps	IIA		
			7.0							
			8.0		8.00					

GEO-MI
PRACOWNIA GEOLOGICZNA

KARTA OTWORU GEOLOGICZNEGO

Zał.Nr: 3.4

Profil numer 7

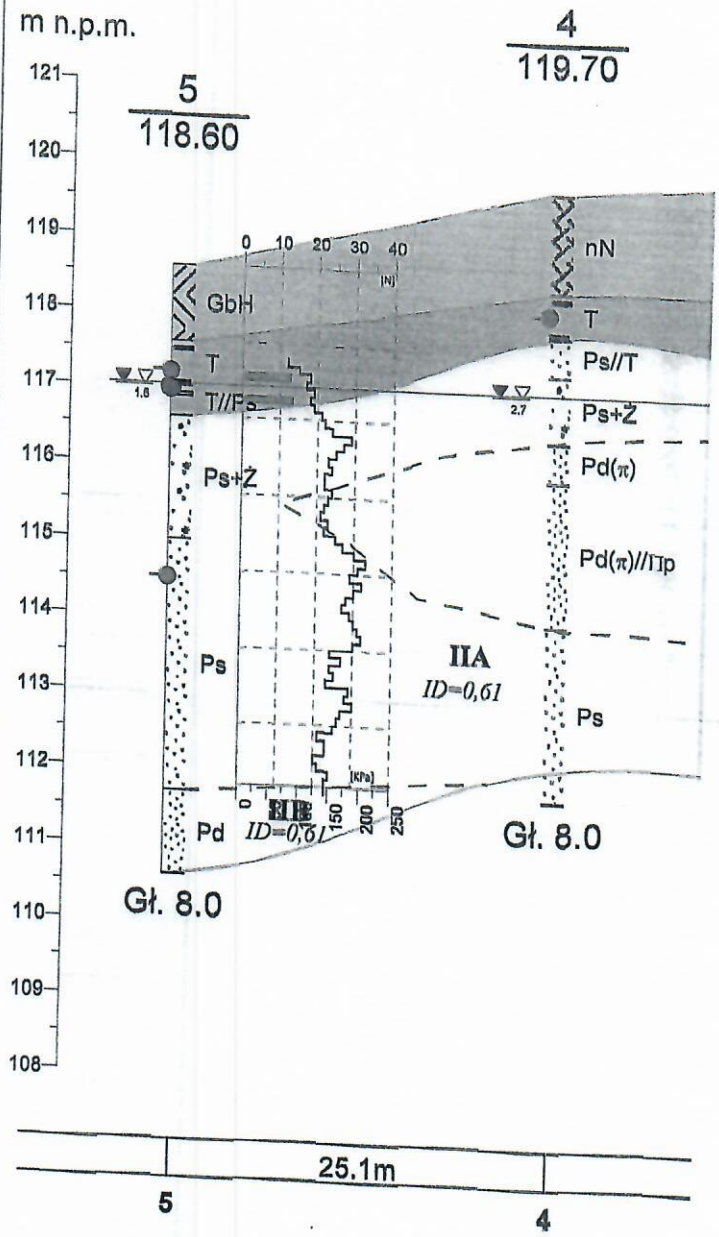
Rejon: ul. Partyzantów
Miejscowość: Ostrów Mazowiecka
Województwo: mazowieckie

Zleceniodawca: Urząd Miasta Ożarów Mazowiecka
Wiercenie: Pracownia Geologiczna GEO-MI M. Małuszyński

Rzędna: 120.80 m n.p.m.
Skala 1 : 100
Data wiercenia: 2018-04-03

Wiercenie	Głębokość zwierciadła wody [m p.p.t]	Stratygrafia	Skala [m]	Profil	Przelot [m]	Opis Litologiczny	Symbol gruntu	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	Stan gruntu
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			1.0			nasyp niekontrolowany ziemno piaszczysty +kamienie+okr. cegły	nN		w	
					1.10	piasek drobny, brązowy	Pd	IIB		szg
			2.0		1.70	Piasek średni + żwir, brązowo-żółty	Ps+Ż	IIA		
			3.0		2.50	piasek średni	Ps			
	3.8				3.20	Piasek średni + żwir, brązowo-żółty	Ps+Ż		w/nw	
			4.0		4.00	piasek drobny, szary	Pd	IIC		zg
			5.0		4.60	Piasek średni + żwir, brązowo-żółty	Ps+Ż	IIA	nw	szg
			6.0		6.40	piasek średni, szaro-żółty	Ps			
			7.0		7.50					

Rysunek wykonano programem "GeoStar" zgodnie z PN-B-04481:1988

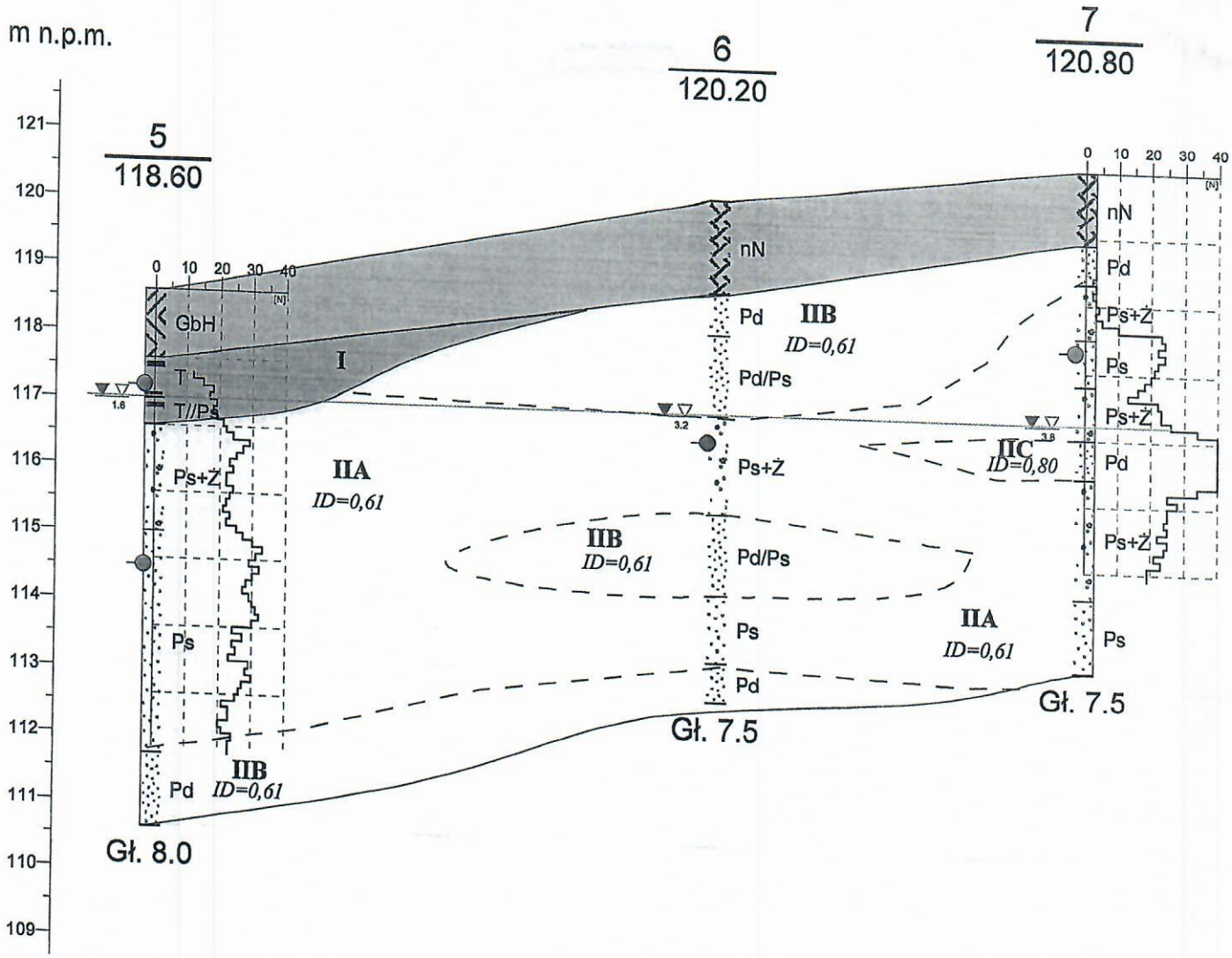


Objaśnienia:

- nasyp niekontrolowany
- namuł gliniasty
- gleba próchnicza
- piasek drobny
- piasek średni
- Piasek średni + kamienie
- Piasek średni + żwir
- piasek pylasty
- pył
- pył piaszczysty
- torf
- gł. pobrania prób gruntu
- gł. pobrania próby wody

ologiczna Michał Małuszyński	Zał.Nr 4.1
Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka	
Przekrój geotechniczny I-I	Skala 1: 500/100

Rysunek wykonano programem "GeoStar"



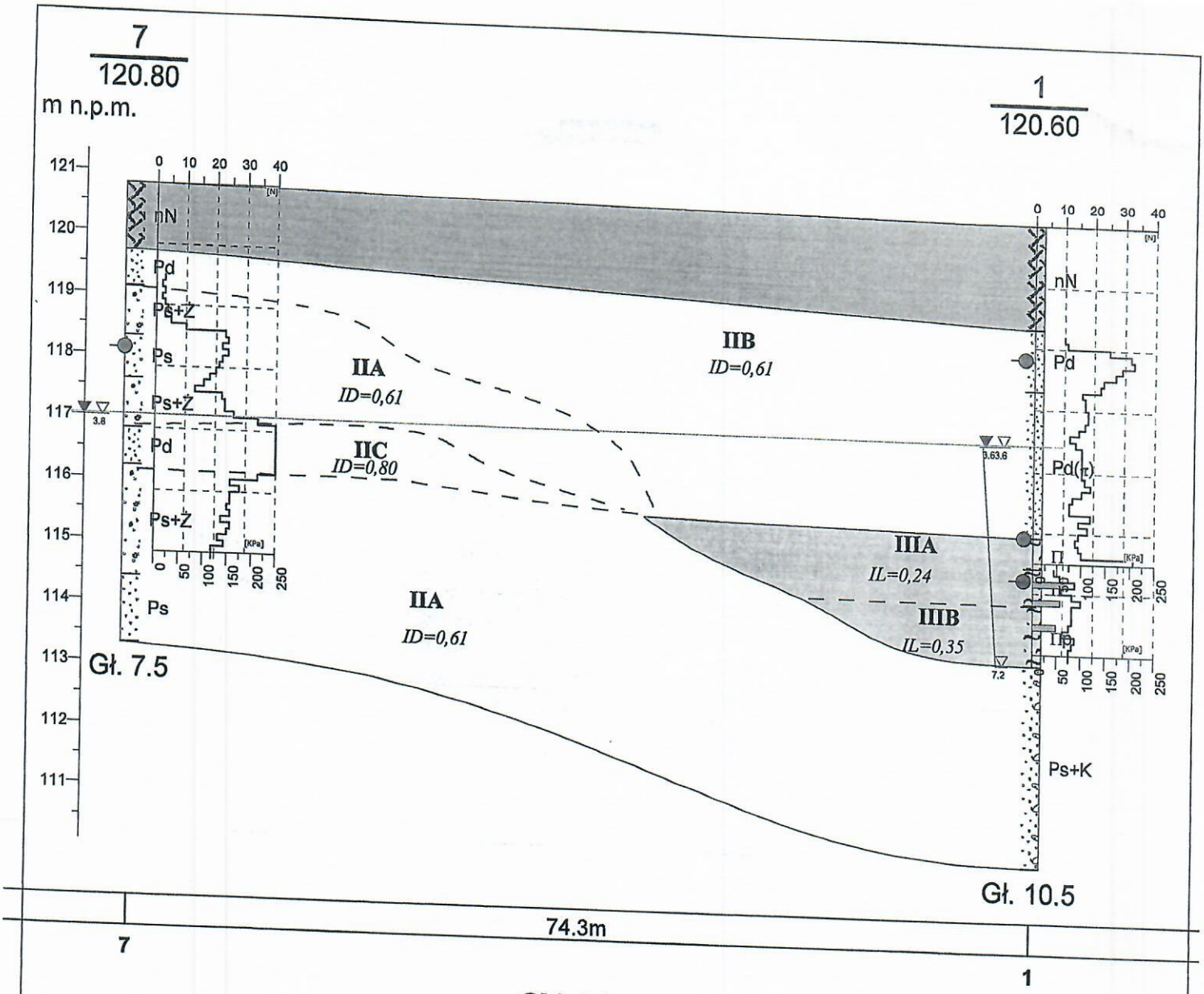
5	42.4m	6	27.6m	7

Objaśnienia:

- nasyp niekontrolowany
- gleba próchnicza
- piasek drobny
- piasek średni
- Piasek średni + żwir
- torf
- gł. pobrania prób gruntu

GEO-MI Pracownia Geologiczna Michał Małuszyński				Zał.Nr 4.2
Opinia geotechniczna i Dokumentacja badań podłoża gruntowego				Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka
	Data	Nazwisko	Podpis	Przekrój geotechniczny II-II
Opracował	04.2018	mgr inż. Anna Rzempowska	AR	Skala 1: 500/100

Rysunek wykonano programem "GeoStar"

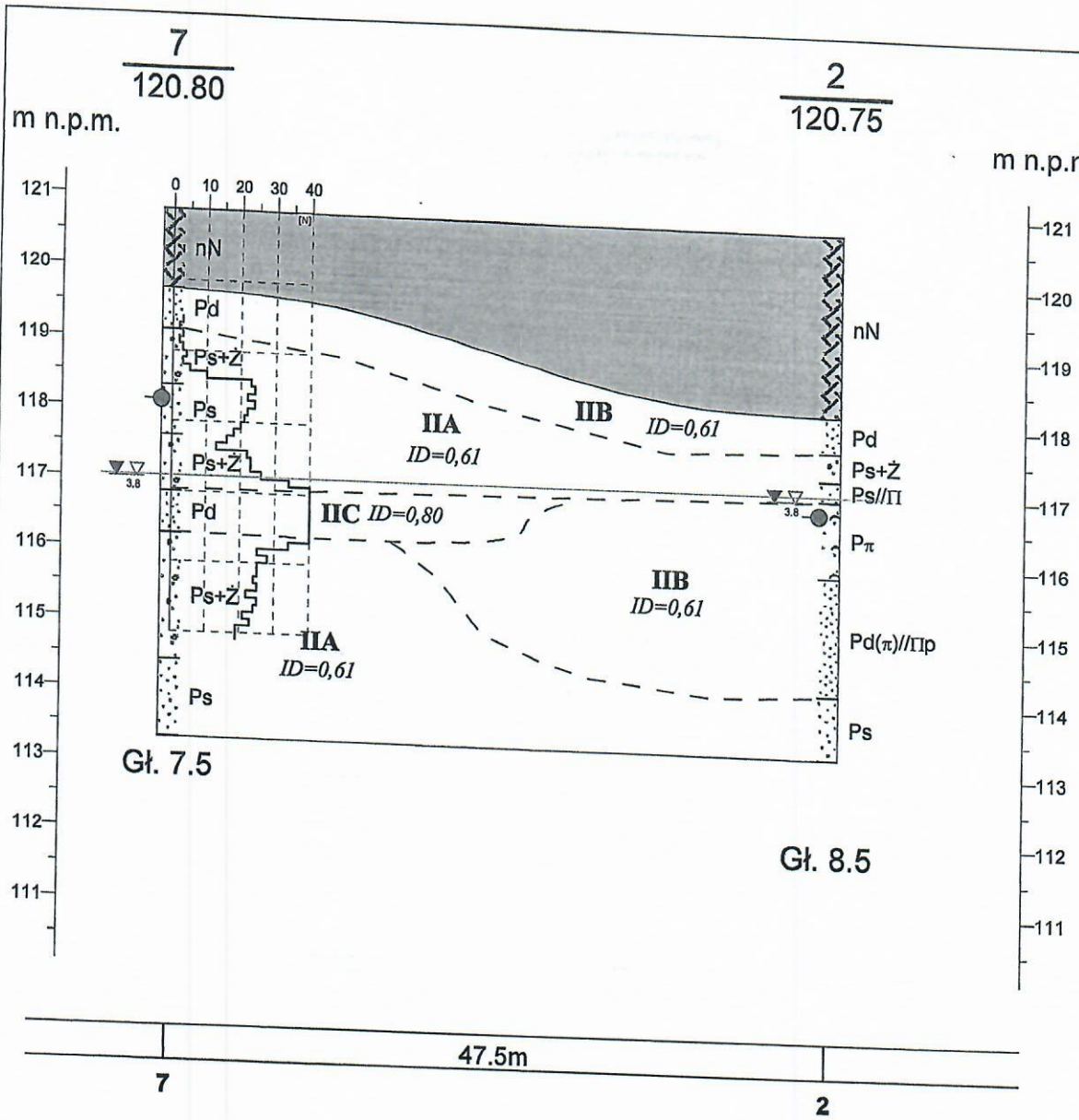


Objaśnienia:

- nasyp niekontrolowany
- piasek drobny
- piasek średni
- Piasek średni + kamienie
- Piasek średni + żwir
- pył
- pył piaszczysty
- gł. pobrania prób gruntu

GEO-MI Pracownia Geologiczna Michał Małuszyński			Zał.Nr 4.3
Opinia geotechniczna i Dokumentacja badań podłoża gruntowego		Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka	
	Data	Nazwisko	Podpis
Opracował	04.2018	mgr inż. Anna Rzempowska	
Przekrój geotechniczny III-III			Skala 1: 500/100

Rysunek wykonano programem "GeoStar"

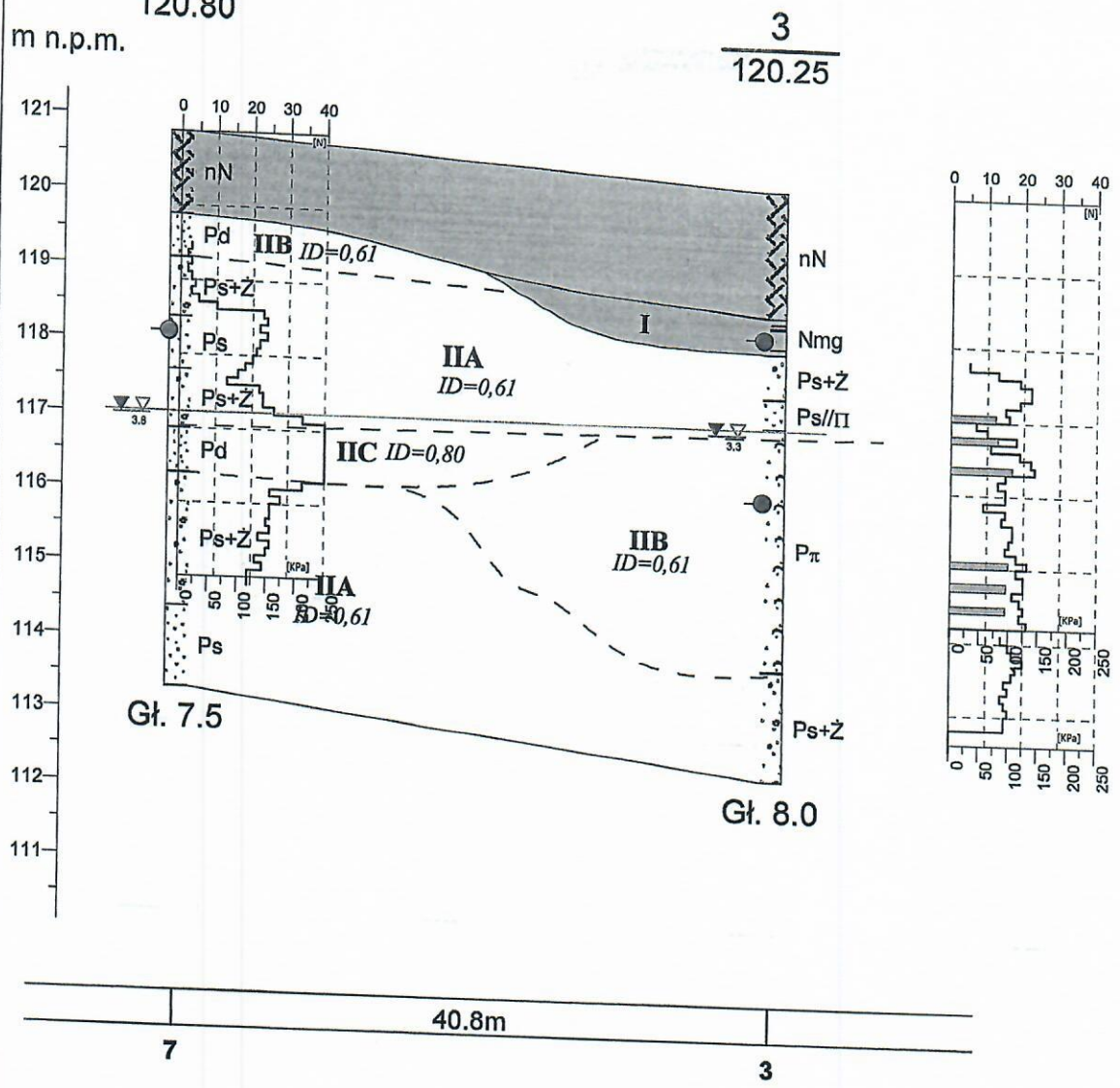


Objaśnienia:

- nasyp niekontrolowany
- piasek drobny
- piasek średni
- Piasek średni + żwir
- piasek pylasty
- gł. pobrania prób gruntu

GEO-MI	GEO-MI Pracownia Geologiczna Michał Małuszyński			Zał.Nr 4.4
Opinia geotechniczna i Dokumentacja badań podłoża gruntowego			Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka	
	Data	Nazwisko	Podpis	Przekrój geotechniczny IV-IV
Opracował	04.2018	mgr inż. Anna Rzempowska		Skala 1: 500/100

Rysunek wykonano programem "GeoStar"

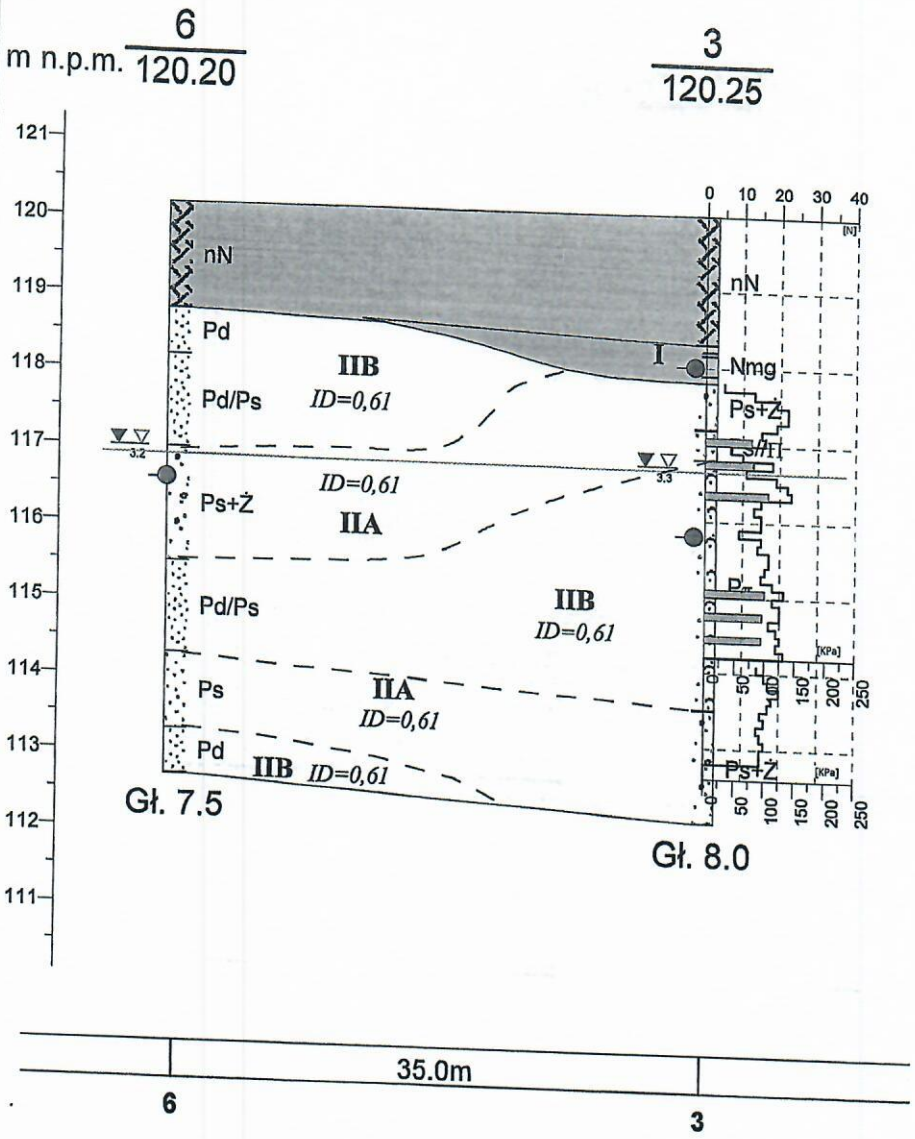


Objaśnienia:

- nasyp niekontrolowany
- namuł gliniasty
- piasek drobny
- piasek średni
- Piasek średni + żwir
- piasek pylasty
- gł. pobrania prób gruntu

GEO-MI	GEO-MI Pracownia Geologiczna Michał Małuszyński			Zał.Nr 4.5
Opinia geotechniczna i Dokumentacja badań podłoża gruntowego			Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka	
	Data	Nazwisko	Podpis	Przekrój geotechniczny V-V
Opracował	04.2018	mgr inż. Anna Rzempowska		Skala 1: 500/100

Rysunek wykonano programem "GeoStar"

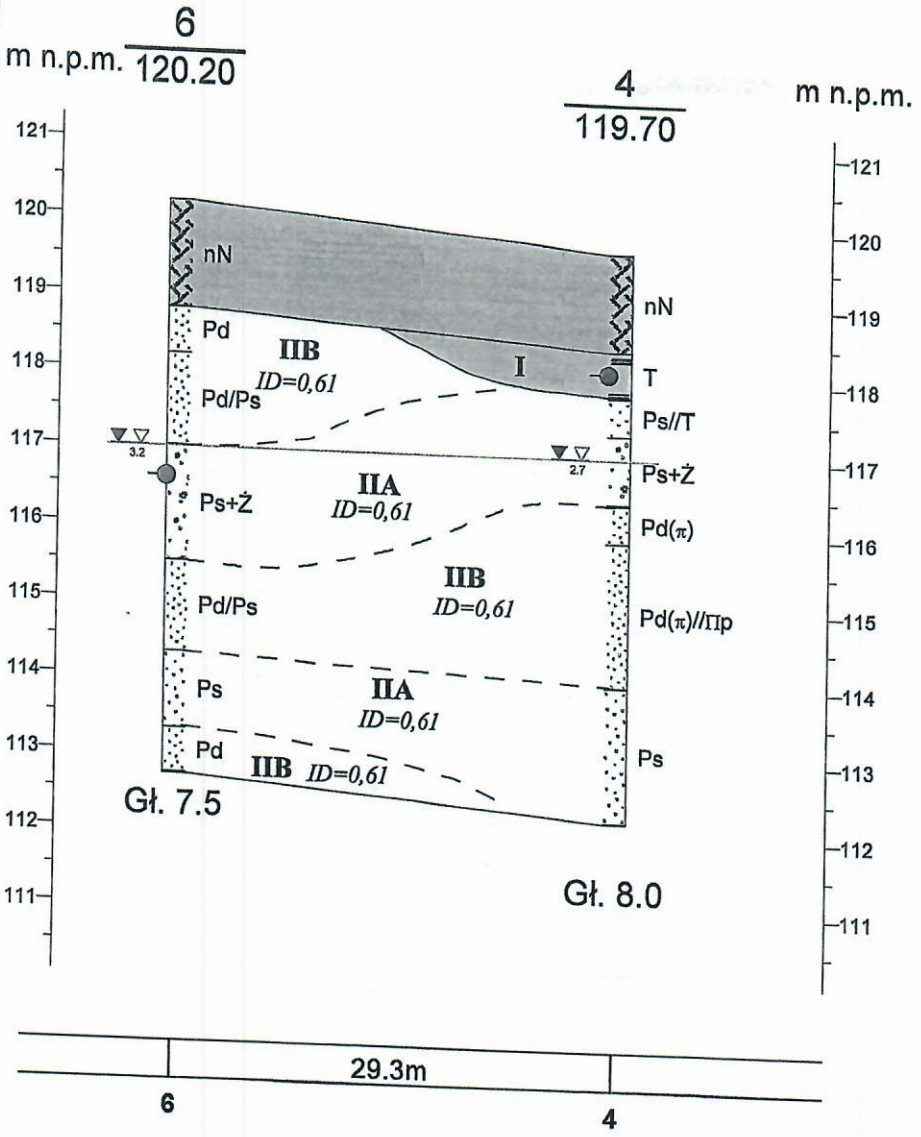


Objaśnienia:

- nasyp niekontrolowany
- namuł gliniasty
- piasek drobny
- piasek średni
- Piasek średni + żwir
- piasek pylasty
- gł. pobrania prób gruntu

GEO-MI	GEO-MI Pracownia Geologiczna Michał Małuszyński			Zał.Nr 4.6
Opinia geotechniczna i Dokumentacja badań podłoża gruntowego			Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka	
	Data	Nazwisko	Podpis	Przekrój geotechniczny VI-VI
Opracował	04.2018	mgr inż. Anna Rzempowska		Skala 1: 500/100

Rysunek wykonano programem "GeoStar"



Objaśnienia:

- nasyp niekontrolowany
- piasek drobny
- piasek średni
- Piasek średni + żwir
- torf
- gł. pobrania prób gruntu

GEO-MI	GEO-MI Pracownia Geologiczna Michał Małuszyński			Zał.Nr 4.7
Opinia geotechniczna i Dokumentacja badań podłoża gruntowego			Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka	
	Data	Nazwisko	Podpis	Przekrój geotechniczny VII-VII
Opracował	04.2018	mgr inż. Anna Rzempowska		Skala 1: 500/100

Rysunek wykonano programem "GeoStar"

GEO-MI
PRACOWNIA GEOLOGICZNA

WYNIKI BADAŃ SONDĄ DYNAMICZNĄ

Profil numer 1

Zał.Nr: 5.1

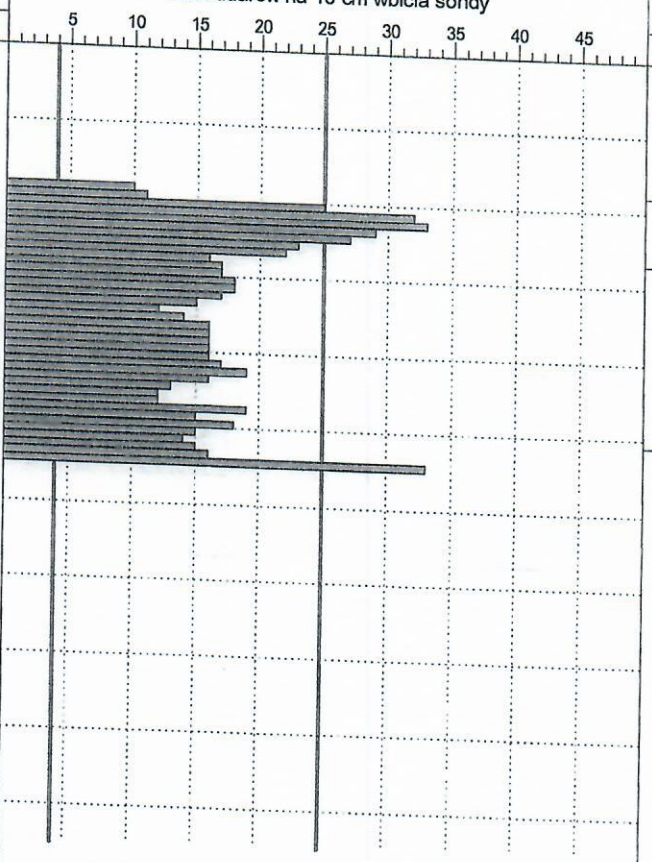
Sonda Nr:

Rejon: ul. Partyzantów
Miejscowość: Ostrów Mazowiecka
Województwo: mazowieckie

Zleceniodawca: Urząd Miasta Ożarów Mazowiecka
Wiercenie: Pracownia Geologiczna GEO-MI M. Małuszyński

Typ sondy: DPL
Rzędna: 120.60 m n.p.m.
Skala 1 : 100
Data sondowania: 2018-04-03

Głębokość zwierciadła wody [m.p.p.t]	Stratygrafia	Profil litologiczny [m]			Stopień zagęszczenia: Luźny / Średnio zag. / Zagęszczony — Ilość udarów na 10 cm wbicia sondy	Interpretacja N_{10}	N_{kor}	$I_D/(I_L)$	I_S
1	2	3	4	5		7	8	9	10
		1.0		nN					
		2.0		Pd		24	24	0.66	
		3.0				16	16	0.59	
3.60 8.60		4.0		Pd(π)					
		5.0		Π					
		6.0		Π					
7.2		7.0		Πp					
		8.0							
		9.0		Ps+K					
		10.0							



Rysunek wykonano programem "GeoStar" zgodnie z PN-B-04481:1988

GEO-MI
PRACOWNIA GEOLOGICZNA

WYNIKI BADAŃ SONDĄ DYNAMICZNĄ

Profil numer 3

Zał.Nr: 5.2

Sonda Nr:

Rejon: ul. Partyzantów
Miejscowość: Ostrów Mazowiecka
Województwo: mazowieckie

Zleceniodawca: Urząd Miasta Ożarów Mazowiecka
Wiercenie: Pracownia Geologiczna GEO-MI M. Małuszyński

Typ sondy: DPL
Rzędna: 120.25 m n.p.m.
Skala 1 : 100
Data sondowania: 2018-04-03

Głębokość zwierciadła wody [m.p.p.t]	Stratygrafia	Profil litologiczny [m]			Stopień zagęszczenia (Luźny / Średnio zag. / Zagęszczony)	Interpretacja N_{10}	N_{kor}	$I_D/(I_L)$	I_S
1	2	3	4	5		7	8	9	10
3.30		1.0		nN					
		2.0		Nmg					
				Ps+Ż					
		3.0		Ps//П					
		4.0							
		5.0		Pπ					
		6.0				17	17	0.60	
		7.0		Ps+Ż		15	15	0.58	
		8.0							

Ilość udarów na 10 cm wbicia sondy: 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45

Rysunek wykonano programem "GeoStar" zgodnie z PN-B-04481:1988

GEO-MI
PRACOWNIA GEOLOGICZNA

WYNIKI BADAŃ SONDĄ DYNAMICZNĄ

Profil numer 5

Zał.Nr: 5.3

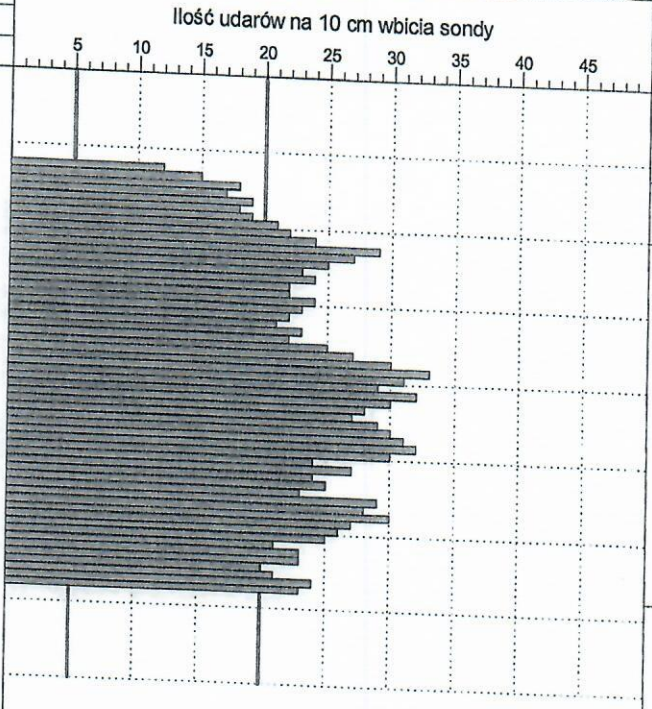
Sonda Nr:

Rejon: ul. Partyzantów
Miejscowość: Ostrów Mazowiecka
Województwo: mazowieckie

Zleceniodawca: Urząd Miasta Ożarów Mazowiecka
Wiercenie: Pracownia Geologiczna GEO-MI M. Małuszyński

Typ sondy: Inna
Rzędna: 118.60 m n.p.m.
Skala 1 : 100
Data sondowania: 2018-04-03

Głębokość zwierciadła wody [m.p.p.t]	Stratygrafia	Profil litologiczny [m]			Stopień zagęszczenia: Luźny / Średnio zag. / Zagęszczony	Interpretacja N_{10}	N_{kor}	$I_D/(I_L)$	I_S
1	2	3	4	5		7	8	9	10
1.60		1.0		GbH					
		2.0		T					
		3.0		T//Ps		17	17		
		4.0		Ps+Ż		26	26	0.68	
		5.0		Ps					
		6.0							
		7.0		Pd					
		8.0							



Rysunek wykonano programem "GeoStar" zgodnie z PN-B-04481:1988

GEO-MI
PRACOWNIA GEOLOGICZNA

WYNIKI BADAŃ SONDĄ DYNAMICZNĄ

Profil numer 7

Zał.Nr: 5.4

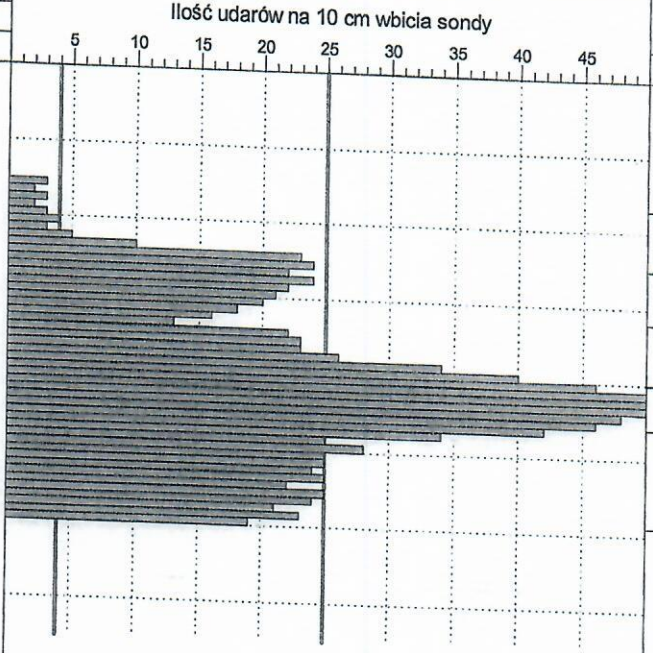
Sonda Nr:

Rejon: ul. Partyzantów
Miejscowość: Ostrów Mazowiecka
Województwo: mazowieckie

Zleceniodawca: Urząd Miasta Ożarów Mazowiecka
Wiercenie: Pracownia Geologiczna GEO-MI M. Małuszyński

Typ sondy: DPL
Rzędna: 120.80 m n.p.m.
Skala 1 : 100
Data sondowania: 2018-04-03

Głębokość zwierciadła wody [m.p.p.t]	Stratygrafia	Profil litologiczny [m]			Stopień zagęszczenia: Luźny / Średnio zag. / Zagęszczony — Ilość udarów na 10 cm wbicia sondy	Interpretacja N_{10}	N_{kor}	$I_D/(I_L)$	I_S
1	2	3	4	5		7	8	9	10
				nN					
		1.0		Pd					
		2.0		Ps+Ż		7	7	0.43	
		3.0		Ps		22	22	0.65	
▽ 3.80 ▼		4.0		Ps+Ż		25	25	0.67	
				Pd		50	50	0.80	
		5.0		Ps+Ż		26	26	0.68	
		6.0							
		7.0		Ps					



Rysunek wykonano programem "GeoStar" zgodnie z PN-B-04481:1988

GEO-MI
PRACOWNIA GEOLOGICZNA

WYNIKI BADAŃ SONDĄ DYNAMICZNĄ

Profil numer 1

Zał.Nr: 6.1

Sonda Nr:

Rejon: ul. Partyzantów
Miejscowość: Ostrów Mazowiecka
Województwo: mazowieckie

Zleceniodawca: Urząd Miasta Ożarów Mazowiecka
Wiercenie: Pracownia Geologiczna GEO-MI M. Małuszyński

Typ sondy: Inna
Rzędna: 120.60 m n.p.m.
Skala 1 : 100
Data sondowania: 2018-04-03

Głębokość zwierciadła wody [m.p.p.t]	Stratygrafia	Profil litologiczny [m]			Stopień zagęszczenia: Luźny / Średnio zag. / Zagęszczony — Wytrzymałość gruntu na ścinanie τ_{max} [MPa] / Ilość udarów na 10 cm wbicia sondy	Interpretacja τ_{max}	N_{10}	$I_D/(I_L)$	Stan
1	2	3	4	5		7	8	9	10
		1.0		nN					
		2.0		Pd					
		3.0							
3.60 3.60		4.0		Pd(π)					
		5.0							
				π					
		6.0		π		0.064	11	(0.34)	
						0.057			
		7.0		Πp		0.049	12	(0.46)	
7.2						0.047			
		8.0							
		9.0		Ps+K					
		10.0							

Rysunek wykonano programem "GeoStar" zgodnie z PN-B-04481:1988

GEO-MI
PRACOWNIA GEOLOGICZNA

WYNIKI BADAŃ SONDĄ DYNAMICZNĄ

Profil numer 3

Zał.Nr: 6.2

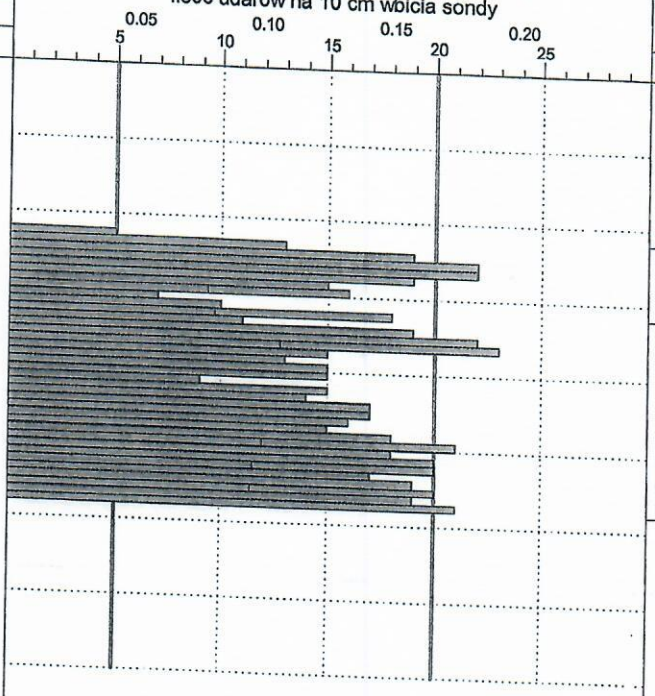
Sonda Nr:

Rejon: ul. Partyzantów
Miejscowość: Ostrów Mazowiecka
Województwo: mazowieckie

Zleceniodawca: Urząd Miasta Ożarów Mazowiecka
Wiercenie: Pracownia Geologiczna GEO-MI M. Małuszyński

Typ sondy: Inna
Rzędna: 120.25 m n.p.m.
Skala 1 : 100
Data sondowania: 2018-04-03

Głębokość zwierciadła wody [m.p.p.t]	Stratygrafia	Profil litologiczny [m]			Stopień zagęszczenia: Luźny / Średnio zag. / Zagęszczony — Wytrzymałość gruntu na ścinanie τ_{max} [MPa] / Ilość udarów na 10 cm wbicia sondy	Interpretacja τ_{max}	N_{10}	$I_D/(I_L)$	Stan
1	2	3	4	5		7	8	9	10
		1.0		nN					
		2.0		Nmg					
				Ps+Ż					
▽ 3.30 ▼		3.0		Ps//Π			15	0.58	
						0.078		(0.59)	
		4.0				0.081	17	(0.60)	
						0.107		(0.66)	
		5.0		Pπ					
						0.100		(0.64)	
		6.0				0.096		(0.63)	
						0.095		(0.63)	
		7.0		Ps+Ż					
		8.0							



Rysunek wykonano programem "GeoStar" zgodnie z PN-B-04481:1988

GEO-MI
PRACOWNIA GEOLOGICZNA

WYNIKI BADAŃ SONDĄ DYNAMICZNĄ

Profil numer 5

Zał.Nr: 6.3

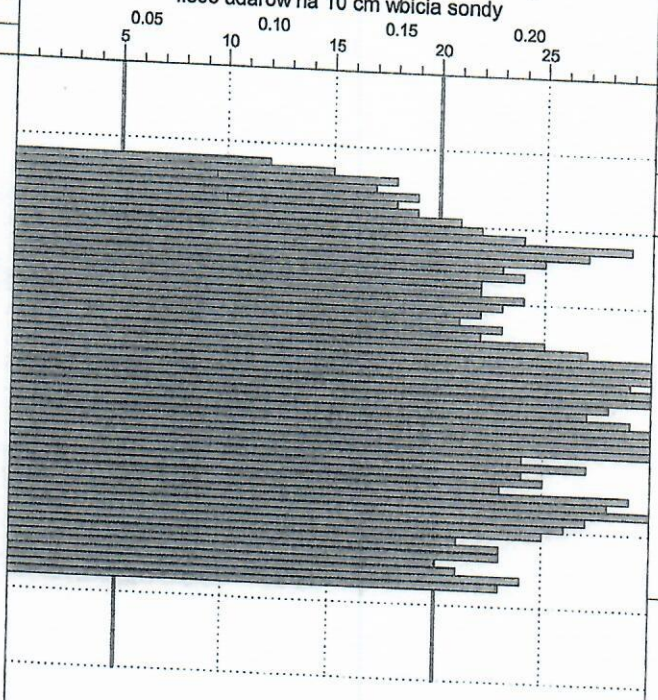
Sonda Nr:

Rejon: ul. Partyzantów
Miejscowość: Ostrów Mazowiecka
Województwo: mazowieckie

Zleceniodawca: Urząd Miasta Ożarów Mazowiecka
Wiercenie: Pracownia Geologiczna GEO-MI M. Małuszyński

Typ sondy: Inna
Rzędna: 118.60 m n.p.m.
Skala 1 : 100
Data sondowania: 2018-04-03

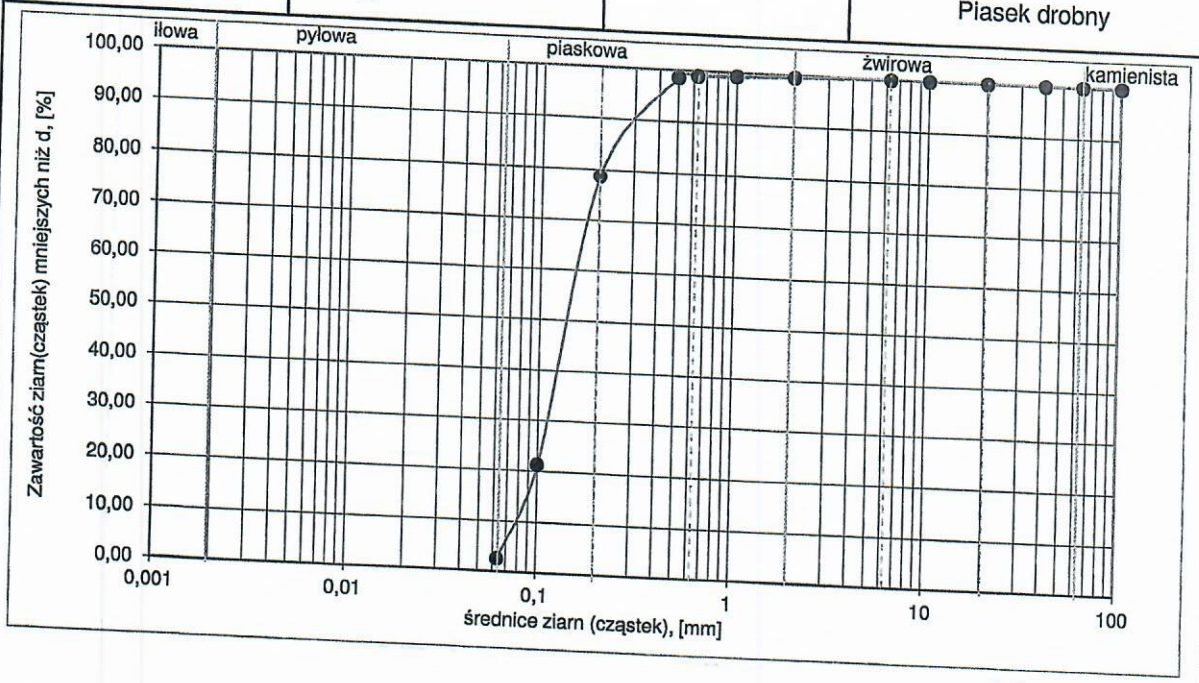
Głębokość zwierciadła wody [m.p.p.t]	Stratygrafia	Profil litologiczny [m]			Stopień zagęszczenia: Luźny / Średnio zag. / Zagęszczony — Wytrzymałość gruntu na ścinanie τ_{max} [MPa] / Ilość udarów na 10 cm wbicia sondy	Interpretacja τ_{max}	N_{10}	$I_D/(I_L)$	Stan
1	2	3	4	5		7	8	9	10
▽ 1.60		1.0		GbH					
		2.0		T					
				T//Ps		0.079 0.084	17	(0.24) (0.21)	
		3.0		Ps+Ż			26	0.68	
		4.0							
		5.0		Ps					
		6.0							
		7.0		Pd					
		8.0							



Rysunek wykonano programem "GeoStar" zgodnie z PN-B-04481:1988

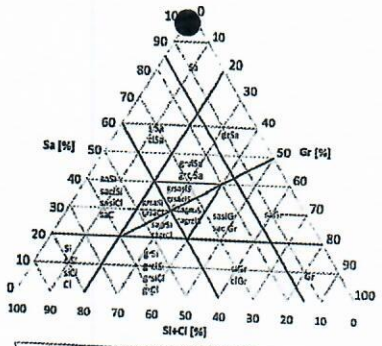
Załącznik nr 7
Wyniki badań laboratoryjnych gruntów

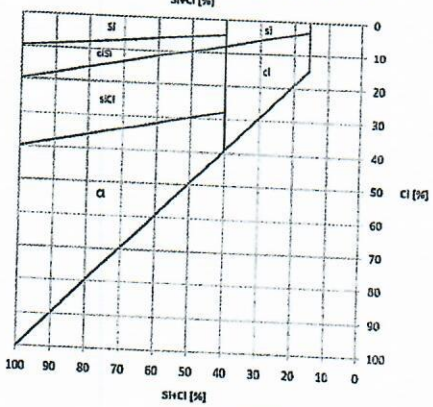
KRZYWA SKŁADU GRANULOMETRYCZNEGO (według normy PKN-CEN ISO/TS 17892-4 oraz normy PN EN-ISO 14688-2)			Raport nr. G/18/04/2018 Data: 11.04.2018
TEMAT	Ostrów Mazowiecki, ul. Partyzantów		
NR OTWORU:	1	WYNIK:	FSa
GŁĘBOKOŚĆ:	2,2 m ppt		Piasek drobny



ZESTAWIENIE POSZCZEGÓLNYCH FRAKCJI

żwirowa	piaskowa			pyłowa i iłowa
63 > d > 2 mm	2 ≥ d > 0,063 mm			d ≤ 0,063 mm
0%	97%			3%
	piasek gruby	piasek średni	piasek drobny	
	1%	20%	76%	





średnice miarodajne:

d_{10}	0,079
d_{20}	0,098
d_{30}	0,12
d_{50}	0,14
d_{60}	0,17

wskaźnik różnoziarnistości: $C_U = d_{60}/d_{10} =$ ***2,15***

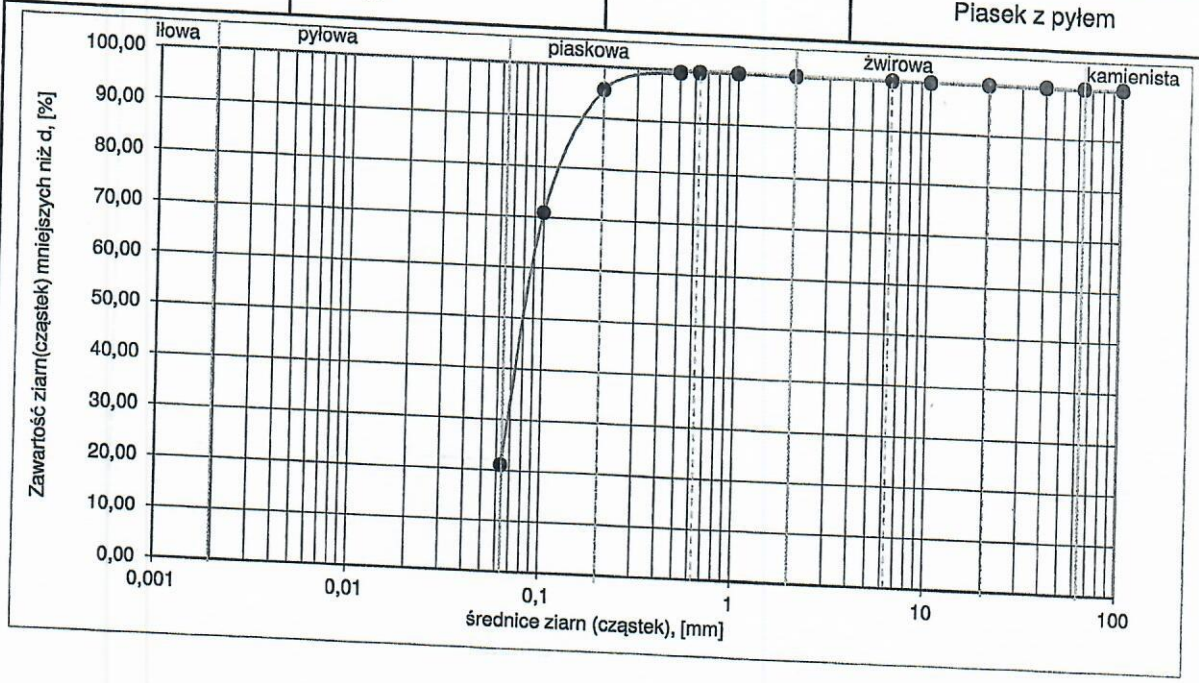
wskaźnik krzywizny: $C_C = (d_{30}^2)/(d_{10} * d_{60}) =$ ***1,07***

współczynnik filtracji: $k_{10} =$ ***1,72 x 10 $^{-5}$*** **m/s**

Badania wykonał i opracował:
mgr inż. Szymon Bednarz

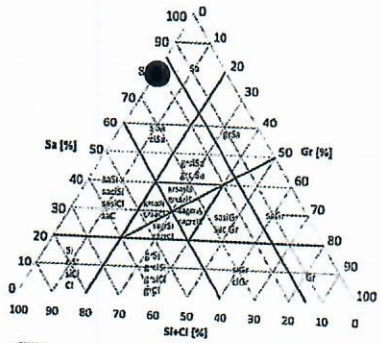
Szymon Bednarz

KRZYWA SKŁADU GRANULOMETRYCZNEGO (według normy PKN-CEN ISO/TS 17892-4 oraz normy PN EN-ISO 14688-2)			Raport nr. G/10/04/2018 Data: 11.04.2018
TEMAT	Ostrów Mazowiecki, ul. Partyzantów		
NR OTWORU:	2	WYNIK:	siSa
GŁĘBOKOŚĆ:	4,0 m ppt		Piasek z pyłem

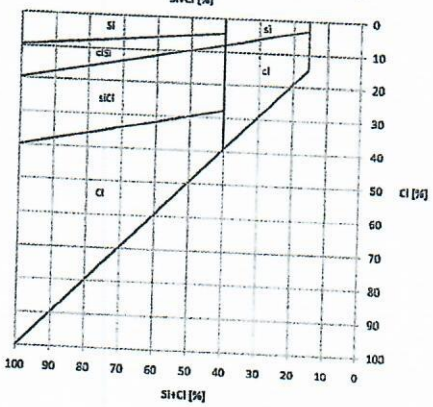


ZESTAWIENIE POSZCZEGÓLNYCH FRAKCJI

żwirowa	piaskowa			pyłowa i iłowa
63 > d > 2 mm	2 ≥ d > 0,063 mm			d ≤ 0,063 mm
0%	79%			21%
	piasek gruby	piasek średni	piasek drobny	
	0%	4%	75%	



średnice miarodajne:		
	d_{10}	-
	d_{20}	0,06
	d_{30}	0,07
	d_{50}	0,08
	d_{60}	0,088



wskaźnik różnoziarnistości: $C_U = d_{60}/d_{10}$ = ***brak danych***

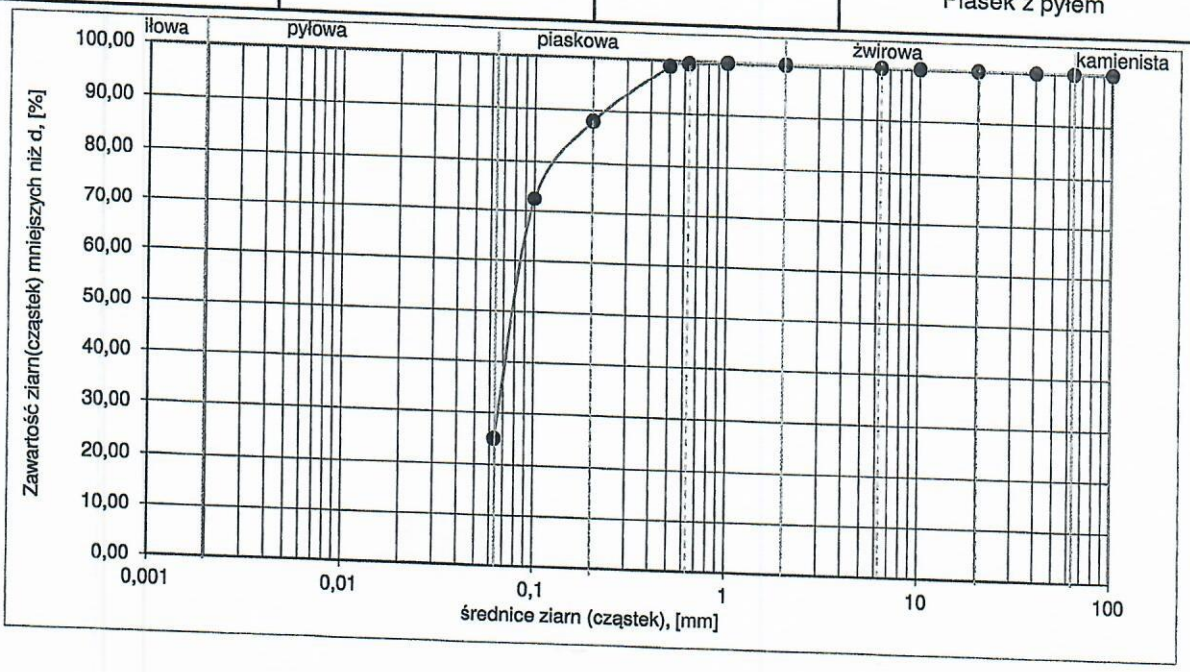
wskaźnik krzywizny: $C_C = (d_{30}^2)/(d_{10} * d_{60})$ = ***brak danych***

współczynnik filtracji: k_{10} = ***5,57 x 10 $^{-6}$*** m/s

Badania wykonał i opracował:
mgr inż. Szymon Bednarz

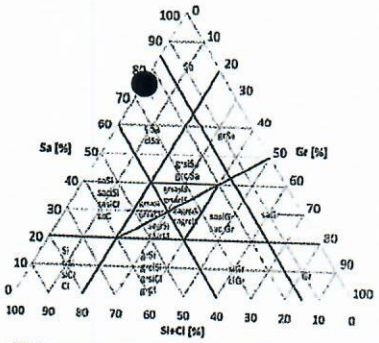
Szymon Bednarz

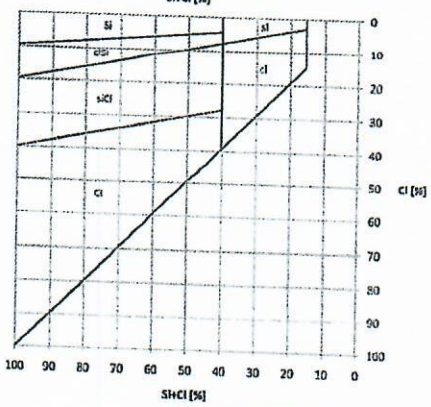
KRZYWA SKŁADU GRANULOMETRYCZNEGO (według normy PKN-CEN ISO/TS 17892-4 oraz normy PN EN-ISO 14688-2)			Raport nr. G/11/04/2018 Data: 11.04.2018
TEMAT	Ostrów Mazowiecki, ul. Partyzantów		
NR OTWORU:	3	WYNIK:	siSa
GŁĘBOKOŚĆ:	4,2 m ppt		Piasek z pyłem



ZESTAWIENIE POSZCZEGÓLNYCH FRAKCJI

żwirowa	*piaskowa*			*pyłowa i iłowa*
63 > d > 2 mm	*2 ≥ d > 0,063 mm*			*d ≤ 0,063 mm*
0%	75%			25%
	piasek gruby	piasek średni	piasek drobny	
	0%	12%	63%	





średnice miarodajne:		
	d_{10}	-
	d_{20}	-
	d_{30}	0,065
	d_{50}	0,078
	d_{60}	0,083

wskaźnik różnoziarnistości: $C_U=d_{60}/d_{10}=$ ***brak danych***

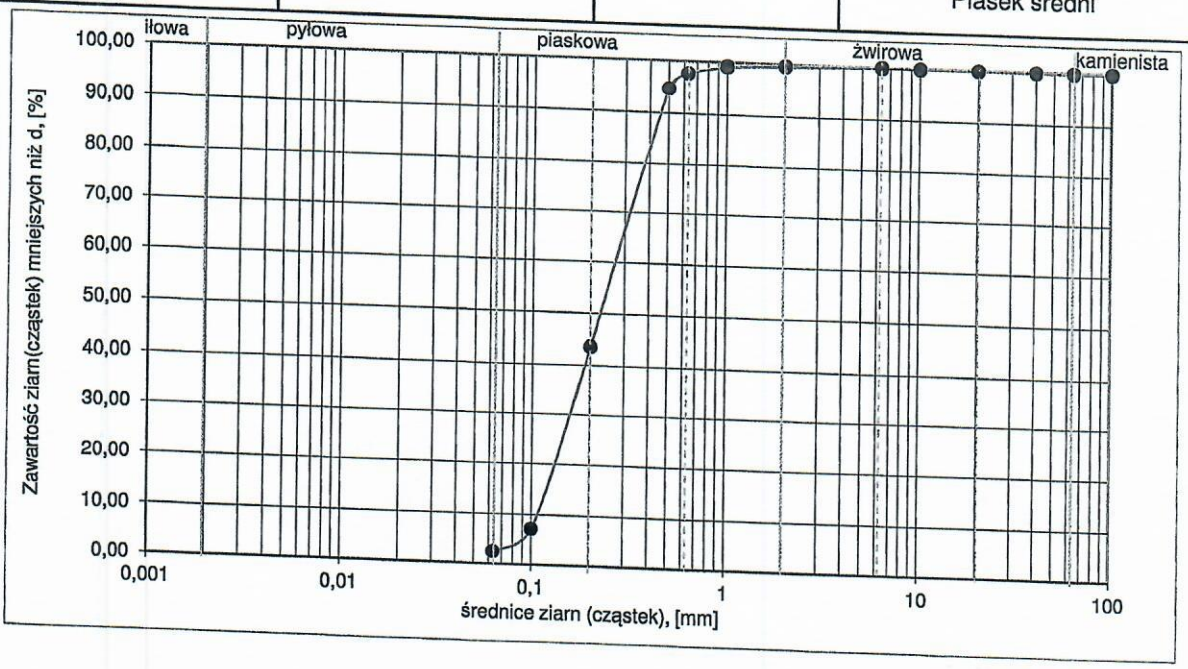
wskaźnik krzywizny: $C_C=(d_{30}^2)/(d_{10}*d_{60})=$ ***brak danych***

współczynnik filtracji: $k_{10}=$ ***brak danych***

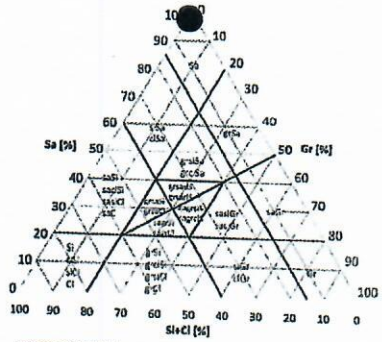
Badania wykonał i opracował:
mgr inż. Szymon Bednarz

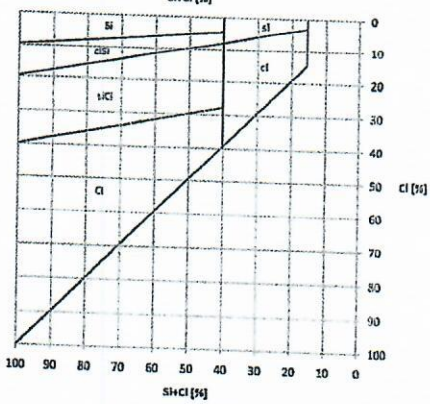
Szymon Bednarz

KRZYWA SKŁADU GRANULOMETRYCZNEGO (według normy PKN-CEN ISO/TS 17892-4 oraz normy PN EN-ISO 14688-2)			Raport nr. G/15/04/2018 Data: 11.04.2018
TEMAT	Ostrów Mazowiecki, ul. Partyzantów		
NR OTWORU:	5	WYNIK:	MSa
GŁĘBOKOŚĆ:	4,1 m ppt		Piasek średni



ZESTAWIENIE POSZCZEGÓLNYCH FRAKCJI				
żwirowa	*piaskowa*			*pyłowa i iłowa*
63 > d > 2 mm	*2 ≥ d > 0,063 mm*			*d ≤ 0,063 mm*
0%	98%			2%
	piasek gruby	piasek średni	piasek drobny	
	2%	55%	41%	





średnice miarodajne:		
	d_{10}	0,11
	d_{20}	0,13
	d_{30}	0,17
	d_{50}	0,22
	d_{60}	0,27

wskaźnik różnoziarnistości: $C_U = d_{60}/d_{10} =$ ***2,45***

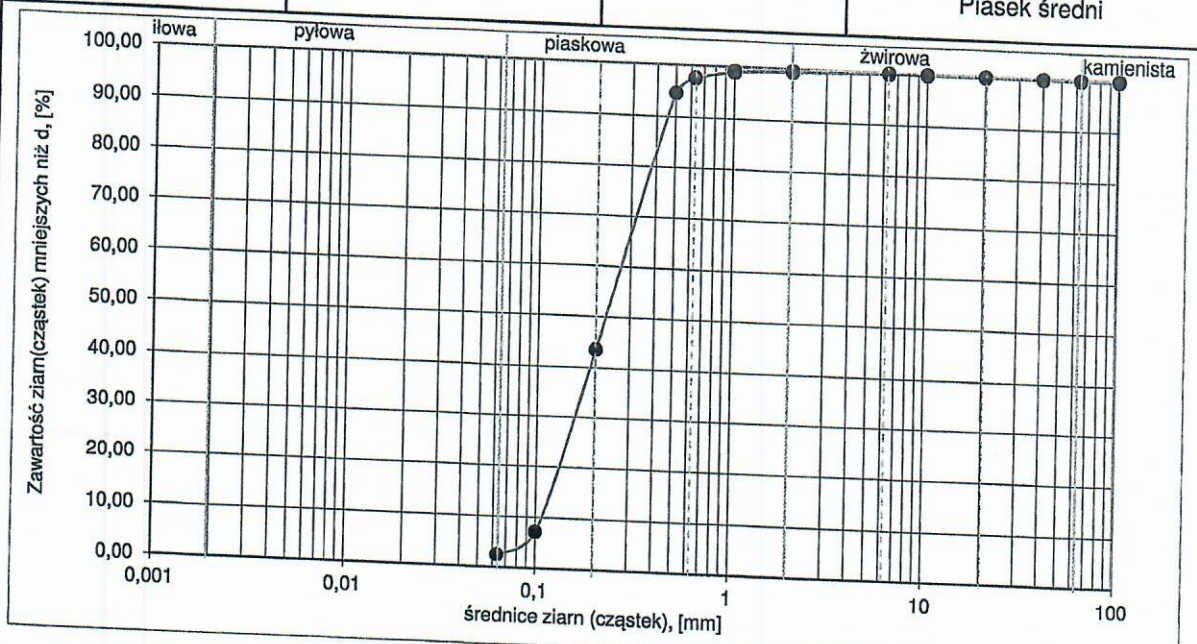
wskaźnik krzywizny: $C_C = (d_{30}^2)/(d_{10} * d_{60}) =$ ***0,97***

współczynnik filtracji: $k_{10} =$ ***3,30 x 10 $^{-5}$*** **m/s**

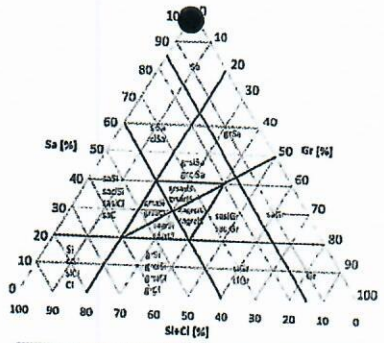
Badania wykonał i opracował:
mgr inż. Szymon Bednarz

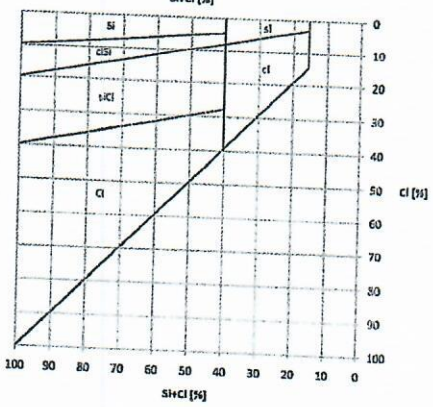
Szymon Bednarz

KRZYWA SKŁADU GRANULOMETRYCZNEGO (według normy PKN-CEN ISO/TS 17892-4 oraz normy PN EN-ISO 14688-2)			Raport nr. G/15/04/2018 Data: 11.04.2018
TEMAT	Ostrów Mazowiecki, ul. Partyzantów		
NR OTWORU:	5	WYNIK:	MSa
GŁĘBOKOŚĆ:	4,1 m ppt		Piasek średni



ZESTAWIENIE POSZCZEGÓLNYCH FRAKCJI				
żwirowa	*piaskowa*			*pyłowa i iłowa*
63 > d > 2 mm	*2 ≥ d > 0,063 mm*			*d ≤ 0,063 mm*
0%	98%			2%
	piasek gruby	piasek średni	piasek drobny	
	2%	55%	41%	





średnice miarodajne:		
	d_{10}	0,11
	d_{20}	0,13
	d_{30}	0,17
	d_{50}	0,22
	d_{60}	0,27

wskaźnik różnoziarnistości: $C_U = d_{60}/d_{10} =$ ***2,45***

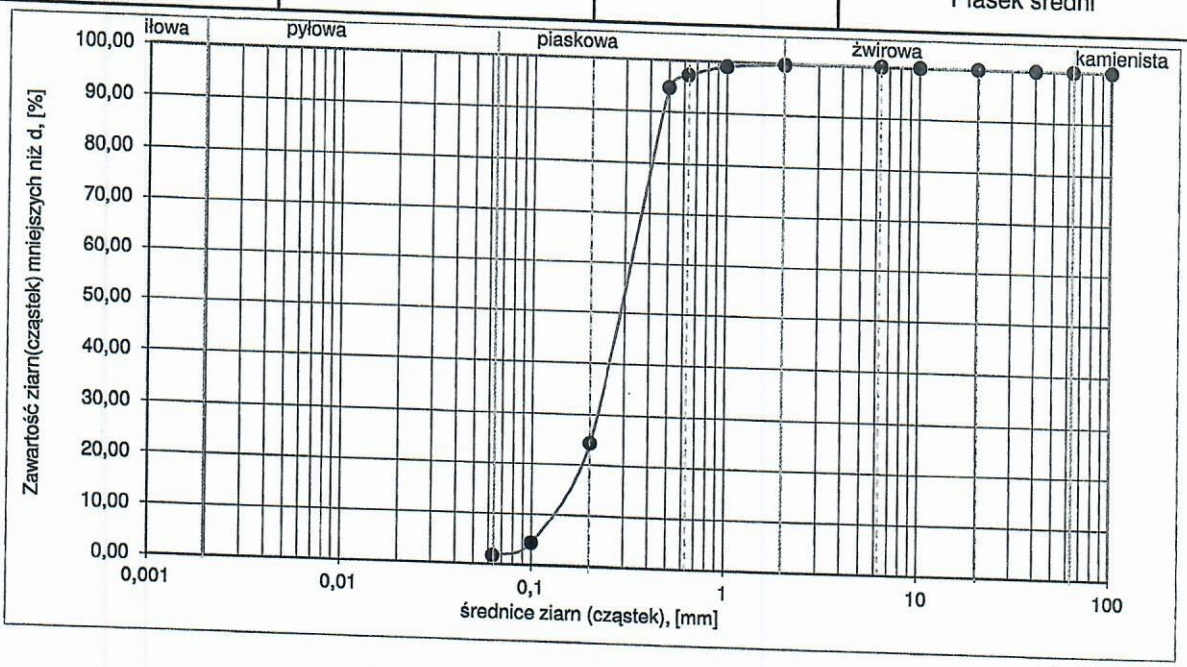
wskaźnik krzywizny: $C_C = (d_{30}^2)/(d_{10} * d_{60}) =$ ***0,97***

współczynnik filtracji: $k_{10} =$ ***3,30 x 10*** $^{-5}$ m/s

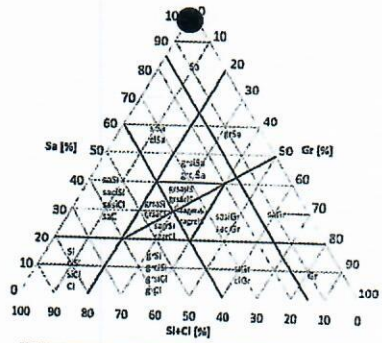
Badania wykonał i opracował:
mgr inż. Szymon Bednarz

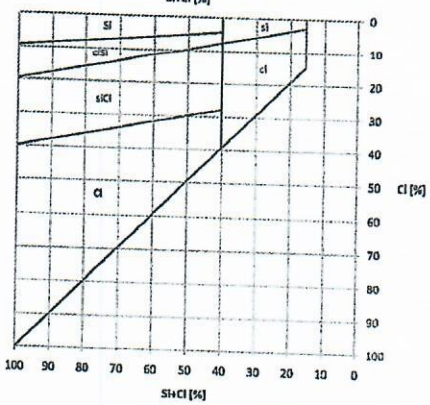
Szymon Bednarz

KRZYWA SKŁADU GRANULOMETRYCZNEGO (według normy PKN-CEN ISO/TS 17892-4 oraz normy PN EN-ISO 14688-2)			Raport nr. G/17/04/2018 Data: 11.04.2018
TEMAT	Ostrów Mazowiecki, ul. Partyzantów		
NR OTWORU:	6	WYNIK:	MSa
GŁĘBOKOŚĆ:	3,6 m ppt		Piasek średni



ZESTAWIENIE POSZCZEGÓLNYCH FRAKCJI				
żwirowa	*piaskowa*			*pyłowa i iłowa*
63 > d > 2 mm	*2 ≥ d > 0,063 mm*			*d ≤ 0,063 mm*
0%	98%			2%
	piasek gruby	piasek średni	piasek drobny	
	3%	72%	23%	





średnice miarodajne:

d_{10}	0,13
d_{20}	0,18
d_{30}	0,21
d_{50}	0,19
d_{60}	0,32

wskaźnik różnoziarnistości: $C_U = d_{60}/d_{10} =$ ***2,46***

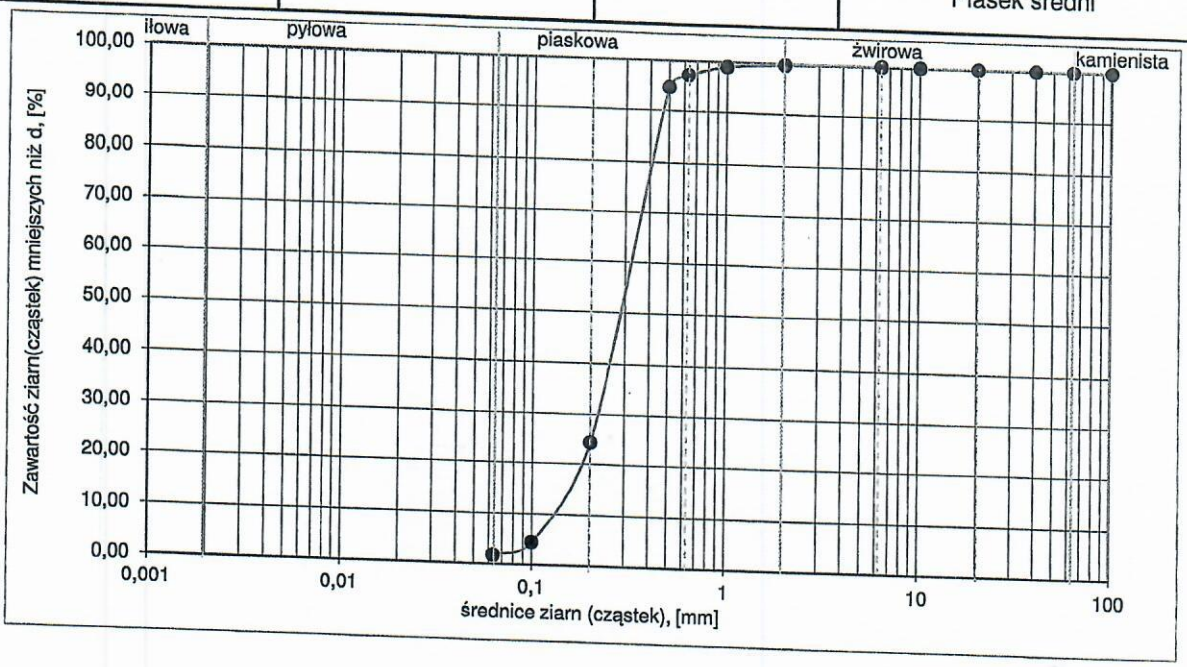
wskaźnik krzywizny: $C_C = (d_{30}^2)/(d_{10} * d_{60}) =$ ***1,06***

współczynnik filtracji: $k_{10} =$ ***6,97 x 10 $^{-5}$*** **m/s**

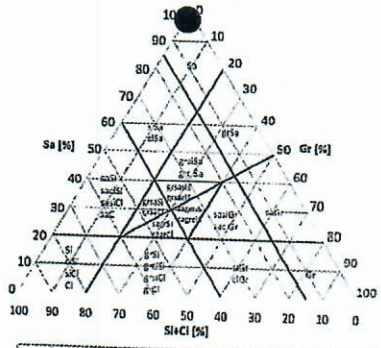
Badania wykonał i opracował:
mgr inż. Szymon Bednarz

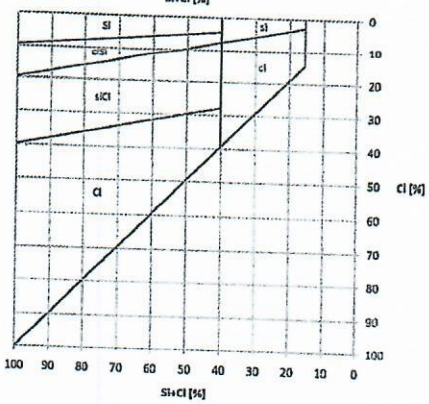
Szymon Bednarz

KRZYWA SKŁADU GRANULOMETRYCZNEGO (według normy PKN-CEN ISO/TS 17892-4 oraz normy PN EN-ISO 14688-2)			Raport nr. G/17/04/2018 Data: 11.04.2018
TEMAT	Ostrów Mazowiecki, ul. Partyzantów		
NR OTWORU:	6	WYNIK:	MSa
GŁĘBOKOŚĆ:	3,6 m ppt		Piasek średni



ZESTAWIENIE POSZCZEGÓLNYCH FRAKCJI				
żwirowa	*piaskowa*			*pyłowa i iłowa*
63 > d > 2 mm	*2 ≥ d > 0,063 mm*			*d ≤ 0,063 mm*
0%	98%			2%
	piasek gruby	piasek średni	piasek drobny	
	3%	72%	23%	





średnice miarodajne:

d_{10}	0,13
d_{20}	0,18
d_{30}	0,21
d_{50}	0,19
d_{60}	0,32

wskaźnik różnoziarnistości: $C_U = d_{60}/d_{10} =$ ***2,46***

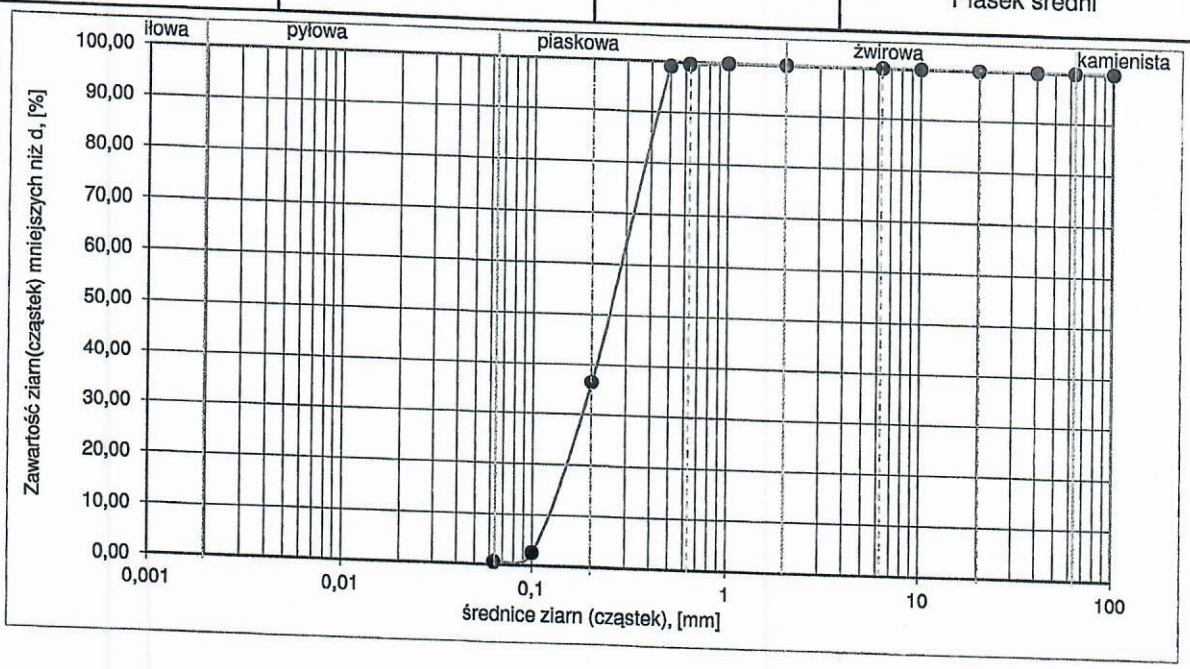
wskaźnik krzywizny: $C_C = (d_{30}^2)/(d_{10} * d_{60}) =$ ***1,06***

współczynnik filtracji: $k_{10} =$ ***6,97 x 10 $^{-5}$*** **m/s**

Badania wykonał i opracował:
mgr inż. Szymon Bednarz

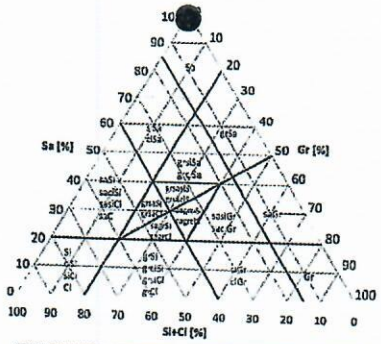
Szymon Bednarz

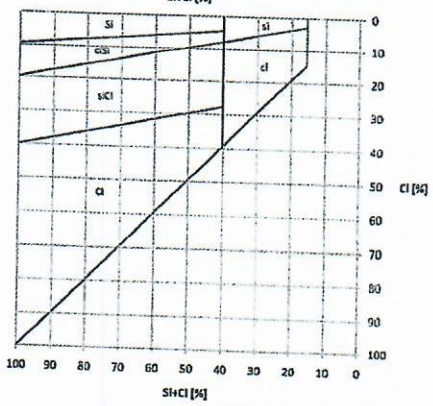
KRZYWA SKŁADU GRANULOMETRYCZNEGO (według normy PKN-CEN ISO/TS 17892-4 oraz normy PN EN-ISO 14688-2)			Raport nr. G/13/04/2018 Data: 11.04.2018
TEMAT	Ostrów Mazowiecki, ul. Partyzantów		
NR OTWORU:	7	WYNIK:	MSa
GŁĘBOKOŚĆ:	2,7 m ppt		Piasek średni



ZESTAWIENIE POSZCZEGÓLNYCH FRAKCJI

żwirowa	*piaskowa*			*pyłowa i iłowa*
63 > d > 2 mm	*2 ≥ d > 0,063 mm*			*d ≤ 0,063 mm*
0%	99%			1%
	piasek gruby	piasek średni	piasek drobny	
	0%	63%	36%	





średnice miarodajne:		
	d_{10}	0,13
	d_{20}	0,16
	d_{30}	0,18
	d_{50}	0,24
	d_{60}	0,28

wskaźnik różnoziarnistości: $C_U = d_{60}/d_{10} =$ ***2,15***

wskaźnik krzywizny: $C_C = (d_{30}^2)/(d_{10} * d_{60}) =$ ***0,89***

współczynnik filtracji: $k_{10} =$ ***5,32 x 10 $^{-5}$*** **m/s**

Badania wykonał i opracował:
mgr inż. Szymon Bednarz

Szymon Bednarz

Łódź, 13.04.2018

Wyniki badań próbek gruntów spoistych

w celu określenia wilgotności naturalnej [W_n], granicy plastyczności [W_P], granicy płynności [W_L] oraz zawartości części organicznych.

Temat: Ostrów Mazowiecki, ulica Partyzantów.

Tabela nr 1. Zestawienie wyników badań laboratoryjnych .

Lp	Numer otworu	Głębokość [m]	Wilgotność naturalna Wn [%]	Granica plastyczności Wp[%]	Granica płynności W_L [%]	Wskaźnik plastyczności I_P	Stopień plastyczności I_L	Wskaźnik konsystencji I_C	Zawartość części organicznych [%]	Opis makroskopowy
1	1	5,1	21,48	20,05	26,06	6,01	0,24	0,76	-	**Π, Pył, ciemnoszary, mało wilgotny, twardoplastyczny** Si, Pył, szary, mało wilgotny, twardoplastyczny.
2	1	5,8	23,87	19,89	31,21	11,30	0,35	0,65	-	**Π, Pył, ciemnoszary, mało wilgotny, twardoplastyczny** Si, Pył, ciemnoszary, mało wilgotny, twardoplastyczny
3	3	2,0	-	-	-	-	-	-	10,04	**Nmg, Namuł gliniasty, czarny, wilgotny, plastyczny.** Or (clSi), Grunt organiczny (Pył z iłem), czarny, wilgotny, plastyczny.
4	4	1,6	-	-	-	-	-	-	38,91	**T, Torf, czarny, wilgotny, plastyczny.** Or, Grunt wysoko organiczny, czarny, wilgotny, twardoplastyczny.
5	5	1,4	-	-	-	-	-	-	65,01	**T, Torf, czarny, wilgotny, plastyczny.** Or, Grunt wysoko organiczny, czarny, wilgotny, plastyczny.

Badania wykonał i zestawił:

mgr inż. Szymon Bednarz

Szymon Bednarz

Załącznik nr 8
Wyniki badań laboratoryjnych wody

Geokrak Sp. z o.o.
ul. Mazowiecka 21
30-019 Kraków
tel./fax (+48 12) 633 81 10,
tel./fax (+48 12) 632 09 00,
geokrak@geokrak.pl
www.geokrak.pl

geokrak sp. z o.o.

Badania agresywności wody względem betonu

Sprawozdanie z badań nr: 196.0

Rodzaj projektu: badanie wody
Numer projektu klienta/zleceniodawca: GEO-MI Pracownia Geologiczna Michał Małuszyński
Numer zamówienia: -
Ilość analizowanych prób/nazwa: 1
Rodzaj oznaczenia próbki: badanie wody
Data pobrania prób:
Data otrzymania prób: 13.04.2018
Data analiz: 13.04.2018-17.04.2018
Data raportu: 18.04.2018

Wykonała:

Katarzyna Kucharska

Kraków, kwiecień 2018

Laboratorium	Laboratorium Geokrak			
Analiza wody/Nr próby	O.Mazowiecki otw. 5			
Analiza gleby				
	Jednostka	Metoda oznaczenia	Limit detekcji	Wyniki
pH	pH Units	metoda wewnętrzna	N/A	**7,1**
Siarczany całkowite SO42-	mg/dm3	PN-ISO 9280	10-5000	**144,47**
Azot amonowy NH4+	mg/dm3	PN-C-04576-4	0,04-2,0	**3,68**
CO2 agresywny	mg/dm3	PN-EN 13577	–	**0,00**
Magnez	mg/dm3	procedura wew. oparta na PN-ISO 6059	–	**191,04**

Wnioski:

Wobec normy PN-EN 206+A1:2016-12 badana woda nie stanowi środowiska agresywnego chemicznie.

Klasyfikacja środowisk agresywnych chemicznie wg normy europejskiej PN-EN 206+A1:2016-12.

Podana niżej klasyfikacja środowisk agresywnych chemicznie dotyczy gruntów naturalnych i wody gruntowej o temperaturze 5C i 25C oraz przepływu wody dostatecznie małym, aby warunki uznać za statyczne.

Klasę ekspozycji określa najbardziej niekorzystna wartość dla dowolnej pojedynczej charakterystyki chemicznej.

Gdy dwie lub więcej agresywnych charakterystyk wskazuje na tę samą klasę, środowisko należy zakwalifikować do następnej, wyższej klasy, chyba że specjalne badania dotyczące tego szczególnego przypadku wykażą że nie jest to konieczne.

Charakterystyka chemiczna	Powołana metoda badania	XA1	XA2	XA3
Woda gruntowa				
SO_4^{2-}, mg/l	EN 196-2	≥ 200 i ≤ 600	> 600 i ≤ 3000	>3000 i ≤ 6000
pH	ISO 4316	≤ 6,5 i ≥ 5,5	<5,5 i ≥ 4,5	< 4,5 i ≥ 4,0
CO2 agresywne, mg/l	prEN 13577:1999	≥ 15 i ≤ 40	>40 i ≤ 100	>100 i do nasycenia
NH_4^+, mg/l	ISO 7150-1 lub ISO 7150-2	≥ 15 i ≤ 30	>30 i ≤ 60	>60 i ≤ 100
Mg^{2+}, mg/l	ISO 7980	≥ 300 i ≤ 1000	>1000 i ≤ 3000	>3000 i do nasycenia
Grunt				
SO_4^{2-} całkowite, mg/kg [a)]	EN 196-2 [b)]	≥ 2000 I ≤ 3000 [c)]	>3000 [c)] i ≤ 12000	>12000 i ≤24000
Kwasowość, ml/kg	DIN 4030-2	>200 Baumann Gully	nie spotykane w praktyce	

a) Grunty ilaste o przepuszczalności poniżej 10-5 m/s można zakwalifikować do niższej klasy.

b) Metoda badania przewiduje ekstrakcję SO42- z użyciem kwasu chlorowodorowego; alternatywnie można zastosować ekstrakcję wodną, jeżeli przeprowadzono już takie badanie w miejscu zastosowania betonu.

c) Ograniczenie do 3000 mg/kg należy zmniejszyć do 2000 mg/kg w przypadku, gdy istnieje ryzyko akumulacji jonów siarczanowych w betonie na skutek cyklicznego wysychania i nawilżania lub podciągania kapilarnego.

Niniejszy raport może być kopiowany wyłącznie w całości. Wyniki testów zamieszczone w raporcie dotyczą próbek dostarczonych do analizy