Adam Kościsz, EKSPERT-Doradztwo i Wyceny, 32-540 MŁOSZOWA, UL. DO KRZYŻA 11,
telefon +48 795 048 400, email: ak.wyceny@gmail.com

Biegły Sądowy Adam Kościsz

Sygn. akt: KR1S/GU/749/2022

O P E R A T S Z A C U N K O W Y

określający wartość rynkową udziału 1/2 części

w nieruchomości gruntowej

oznaczonej jako działki nr 62/8 i nr 62/10 o łącznej pow. 1016 m^2

zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 51,

objęta KW Nr KR2K/00058449/7

położona przy ul. Modrzewiowej w Więckowicach, gmina Zabierzów,

powiat krakowski, województwo małopolskie

Autor operatu szacunkowego:

Nr rep. OS/92/AK-E/2022 Chrzanów-Zabierzów, 30 grudnia 2022 roku

Spis treści: str.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO ... 3
INFORMACJE Z OPISU ZGODNIE Z ART. 311 I 313 PR. UP. ... 6
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ... 12
1.1. Przedmiot wyceny ... 12
1.2. Zakres wyceny ... 12
2. CEL WYCENY ... 12
3. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY ... 12
3.1. Podstawa formalna ... 12
3.2. Podstawy prawne wyceny ... 12
3.3. Źródła danych merytorycznych ... 13
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ... 13
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI ... 13
5.1. Stan prawny ... 13
5.2. Przeznaczenie gruntów ... 14
5.3. Oznaczenie geodezyjne ... 16
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego nieruchomości ... 16
5.4.1. Charakterystyka działki nr 62/8 i 62/10 (zabudowanej budynkiem mieszkalnym) ... 16
5.4.2. Charakterystyka budynku mieszkalnego ... 18
6. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ... 20
6.1. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi ... 20
6.2. Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ... 23
7. PROCEDURA SZACOWANIA - PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY ... 26
7.1. Założenia i uwarunkowania prawne ... 26
7.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny ... 27
7.3. Metodyka wyceny nakładów na wymianę konstrukcji i pokrycia dachu ... 29
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM ... 29
8.1. Charakterystyka cech rynkowych przedmiotu wyceny ... 29
8.2. Obliczenie wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej ... 30
8.3. Obliczenie wartości gruntu ... 31
8.4. Obliczenie wartości nakładów na wymianę dachu ... 33
9. ZESTAWIENIE OBLICZONYCH WARTOŚCI ... 34
10. KOMENTARZ DO WYNIKU ... 34
11. KLAUZULE ... 35
12. NOTA INFORMACYJNA WS. OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH ... 36
13. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW ... 37
14. PODPIS, DATA, PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO ... 37
15. ZAŁĄCZNIKI ... 38
15.1. Wypis z KW nr KR2K/00058449/7 ... 38
15.2. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ... 40
15.3. Wypis z rejestru gruntów ... 42
15.4. Dokumentacja fotograficzna ... 44
15.5. Kopia mapy zasadniczej ... 46
15.6. Kopia polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego ... 48
15.7. Kosztorys mgr inż. Michała Stery pn. „Przywrócenie konstrukcji dachu do stanu zgodnego z projektem, ul. Modrzewiowa 51, Więckowice” z dn. 28.12.2022 r. ... 50

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta KW nr **KR2K/00058449/7** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Krzeszowicach; złożona z działki nr 62/8 o pow. 937 m^2 i nr 62/10 o pow. 79 m^2 zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 51 położonym przy ul. Modrzewiowej w Więckowicach, gmina Zabierzów, powiat krakowski, województwo małopolskie.
Lokalizacja i położenie **przeciętne** – w strefie peryferyjnej miejscowości (przy granicy sołectwa Więckowice), w odległości ok. 5,1 km po drodze na północny zachód od Rynku w Zabierzowie i ok. 17,9 km po drodze na północny zachód od Rynku Głównego w Krakowie. Sąsiedztwo i otoczenie **przeciętne** – w pobliżu przeważa zabudowa o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym oraz tereny rolne. W odległości ok. 6 km na południe przebiega droga krajowa nr 79, a w odległości ok. 7,5 km na wschód przebiega droga krajowa nr 94. W odległości ok. 2,4 km w kierunku północnym zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa, ok. 900 m w kierunku północnym znajduje się DPS Więckowice. Dojazd **bardzo dobry** – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Modrzewiowa, która jest w pełni utwardzona i posiada nawierzchnię bitumiczną, ale jest stosunkowo wąska (szerokość jezdni na wysokości działki szacowanej ok. 3,2 m), co może sprawiać trudności w mijaniu się samochodów. Nieruchomość posiada wykonany zjazd z drogi publicznej na jej teren w części północnej.
Stan zagospodarowania **dobry**. Działki 62/8 i 62/10 stanowią funkcjonalną całość, są zabudowane budynkiem mieszkalnym i mają kształt zbliżony do prostokąta o długości ok. 53 m i szerokości ok. 20 m. Teren raczej płaski, bez widocznych różnic w poziomie gruntu. Nieruchomość jest ogrodzona ogrodzeniem z siatki stalowej, pomiędzy słupkami stalowymi, brama wjazdowa oraz bramka drewniane w ramie stalowej. Dodatkowo, dookoła ogrodzenia naturalny żywopłot z sosen, w tym od strony północnej nasadzony za siatką (ogrodzeniem). Ogród porośnięty jest trawą z licznymi drzewami i krzewami ozdobnymi oraz owocowymi, w tym m.in. forsycja, hortensja, wierzba mandżurska, jabłoń, brzózka, orzech laskowy, platan, lipy, czereśnia, grusza, śliwy. W części ogród jest oddzielony żywopłotem, za którym znajduje się ogródek warzywny, w trakcie oględzin mocno zachwaszczony. Na nieruchomości, po zachodniej stronie budynku zlokalizowana jest murowana wędzarnia, piec chlebowy i grill w jednym. Przed budynek w części północnej oraz w części od strony wschodniej, położony jest chodnik z kostki brukowej.
Uzbrojenie nieruchomości **pełne** - nieruchomość posiada dostęp do wszystkich niezbędnych sieci technicznych, w tym do elektrycznej kablowej, kanalizacyjnej, wodociągowej i gazowej.

Charakterystyka budynku mieszkalnego

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, o konstrukcji drewnianej tzw. dom kanadyjski. Fundamenty budynku w postaci ław żelbetowych, ściany zewnętrzne i wewnętrzne z bali sosnowych, ściany działowe z płazów drewnianych, strop nad parterem drewniany belkowy, konstrukcja dachu drewniana, dach kryty blachodachówką. Budynek ocieplony wełną mineralną (od wewnątrz o grubości 20 cm, od zewnątrz o grubości 10 cm). Stolarka okienna z PCV, stolarka drzwiowa drewniana, rynny i rury spustowe PCV.

Wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przez Wójta Gminy Zabierzów sygn. AB.IV.6740.1.46.2014.MŁ z dnia 25.02.2014 r.
Budynek wybudowany częściowo niezgodnie z projektem budowlanym w zakresie nieprawidłowego kąta nachylenia połaci dachu, wg projektu kąt nachylenia miał wynosić 37º, wg faktycznego wykonania wyniósł 30º - wskutek czego niezbędne jest dokonanie rozbiórki starej konstrukcji i pokrycia dachu oraz wykonanie nowej więźby wg właściwego kąta nachylenia i uzupełnienia blachodachówki na tej więźbie.
W budynku znajdują się trzy sypialnie, dwie łazienki (w tym jedna z kabiną prysznicową), salon z kominkiem oraz wyjściem na taras z desek, kuchnia ze spiżarką, wiatrołap oraz hol. W holu znajdują się opuszczane (sufitowe) schody na strych. Standard wykończenia **przeciętny**. Do wykończenia budynku użyto materiałów przeciętnej jakości. Zalecany częściowy remont, we wszystkich pokojach widać niedociągnięcia po gipsowaniu ścian i sufitów.
Budynek wyposażony w instalację energii elektrycznej, wodociągową, kanalizacyjną. W budynku brak instalacji gazowej. Ciepła woda użytkowa zasilana z pieca gazowego (butla z gazem). Ogrzewanie budynku centralne za pomocą kominka z płaszczem wodnym i grzejników panelowych.
Podstawowe dane techniczne: Powierzchnia użytkowa **P_u= 92,12 m^2**, Kubatura netto: **V= 232,29 m^3.**
Stan techniczny: budynek powstały w 2014 roku. W wyniku oględzin ustalono stopień zużycia technicznego jako **bardzo dobry**: Szt = 0 – 10 [%], ze względu na wiek budynku. W trakcie oględzin nie stwierdzono widocznych uszkodzeń budynku, pęknięć, zawilgoceń. ***Sposób użytkowania:*** na dzień sporządzenia wyceny budynek przeznaczony na cele mieszkaniowe, użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

2. Cel wyceny: określenie wartości rynkowej udziału ½ części nieruchomości w związku z postępowaniem upadłościowym

3. Zakres wyceny: udział ½ części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

4. Zastosowane podejście wyceny: do wyceny nieruchomości zabudowanej i wyceny gruntu: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej, do określenia nakładów na wymianę dachu: podejście kosztowe, metoda kosztów odtworzenia, technika szczegółowa

5. Określona wartość rynkowa nieruchomości:

I) Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KR2K/00058449/7, wg stanu zgodnego z projektem budowlanym, wynosi:
672 476 zł (7300 zł/m^2 Pu)
Słownie: sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt sześć złotych
W tym: - wartość gruntu o funkcji mieszkaniowej: **194 783 zł (191,72 m^2 pow. gruntu)**
- wartość budynku i budowli: **477 693 zł**

II) Wartość nakładów na przywrócenie konstrukcji dachu do stanu zgodnego z projektem budowlanym: **92 701 zł**
Słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset jeden złotych

III) Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KR2K/00058449/7, wg stanu faktycznego, po uwzględnieniu nakładów na wymianę dachu, wynosi (I – II):
579 775 zł (6 294 zł/m^2 Pu)
Słownie: pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć złotych

W tym: - wartość gruntu o funkcji mieszkaniowej: **194 783 zł (191,72 m^2 pow. gruntu)**
- wartość budynku i budowli: **384 992 zł**

IV) Wartość rynkowa udziału ½ cz. w nieruchomości objętej KW nr KR2K/00058449/7, wg stanu faktycznego, po uwzględnieniu nakładów na wymianę dachu:
289 887 zł (6 294 zł/m^2 Pu)
Słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem złotych
W tym: - wartość udziału związanego z gruntem o funkcji mieszkaniowej:
97 392 zł (191,72 m^2 pow. gruntu)
- wartość udziału związanego z budynkiem i budowlami: **192 495 zł**

6. Data opisu i określenia stanu nieruchomości: 1 grudnia 2022 roku

7. Data sporządzenia operatu: 30 grudnia 2022 roku

8. Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:

Informacje z opisu zgodnie z art. 311 i 313 Pr. up.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:

I) Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KR2K/00058449/7, wg stanu zgodnego z projektem budowlanym, wynosi:
672 476 zł (7300 zł/m^2 Pu)
Słownie: sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt sześć złotych
W tym: - wartość gruntu o funkcji mieszkaniowej: **194 783 zł (191,72 m^2 pow. gruntu)**
- wartość budynku i budowli: **477 693 zł**

II) Wartość nakładów na przywrócenie konstrukcji dachu do stanu zgodnego z projektem budowlanym: **92 701 zł**
Słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset jeden złotych

III) Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KR2K/00058449/7, wg stanu faktycznego, po uwzględnieniu nakładów na wymianę dachu, wynosi (I – II):
579 775 zł (6 294 zł/m^2 Pu)
Słownie: pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć złotych
W tym: - wartość gruntu o funkcji mieszkaniowej: **194 783 zł (191,72 m^2 pow. gruntu)**
- wartość budynku i budowli: **384 992 zł**

IV) Wartość rynkowa udziału ½ cz. w nieruchomości objętej KW nr KR2K/00058449/7, wg stanu faktycznego, po uwzględnieniu nakładów na wymianę dachu:
289 887 zł (6 294 zł/m^2 Pu)
Słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem złotych
W tym: - wartość udziału związanego z gruntem o funkcji mieszkaniowej:
97 392 zł (191,72 m^2 pow. gruntu)
- wartość udziału związanego z budynkiem i budowlami: **192 495 zł**

1. Oznaczenie nieruchomości, jej granice, obszar, oznaczenie księgi wieczystej:
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta KW nr **KR2K/00058449/7** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Krzeszowicach; złożona z działki nr 62/8 o pow. 937 m^2 i nr 62/10 o pow. 79 m^2 zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 51 położonym przy ul. Modrzewiowej w Więckowicach, gmina Zabierzów, powiat krakowski, województwo małopolskie.
Lokalizacja i położenie **przeciętne** – w strefie peryferyjnej miejscowości (przy granicy sołectwa Więckowice), w odległości ok. 5,1 km po drodze na północny zachód od Rynku w Zabierzowie i ok. 17,9 km po drodze na północny zachód od Rynku Głównego w Krakowie. Sąsiedztwo i otoczenie **przeciętne** – w pobliżu przeważa zabudowa o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym oraz tereny rolne. W odległości ok. 6 km na południe przebiega droga krajowa nr 79, a w odległości ok. 7,5 km na wschód przebiega droga krajowa nr 94. W odległości ok. 2,4 km w kierunku północnym zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa, ok. 900 m w kierunku północnym znajduje się DPS Więckowice. Dojazd **bardzo dobry** – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Modrzewiowa, która jest w pełni utwardzona i posiada nawierzchnię bitumiczną, ale jest stosunkowo wąska (szerokość jezdni na wysokości działki szacowanej ok. 3,2 m), co może sprawiać trudności w mijaniu się samochodów. Nieruchomość posiada wykonany zjazd z drogi publicznej na jej teren w części północnej.
Stan zagospodarowania **dobry**. Działki 62/8 i 62/10 stanowią funkcjonalną całość, są zabudowane budynkiem mieszkalnym i mają kształt zbliżony do prostokąta o długości ok. 53 m i szerokości ok. 20 m. Teren raczej płaski, bez widocznych różnic w poziomie gruntu. Nieruchomość jest ogrodzona ogrodzeniem z siatki stalowej, pomiędzy słupkami stalowymi,

brama wjazdowa oraz bramka drewniane w ramie stalowej. Dodatkowo, dookoła ogrodzenia naturalny żywopłot z sosen, w tym od strony północnej nasadzony za siatką (ogrodzeniem). Ogród porośnięty jest trawą z licznymi drzewami i krzewami ozdobnymi oraz owocowymi, w tym m.in. forsycja, hortensja, wierzba mandżurska, jabłoń, brzózka, orzech laskowy, platan, lipy, czereśnia, grusza, śliwy. W części ogród jest oddzielony żywopłotem, za którym znajduje się ogródek warzywny, w trakcie oględzin mocno zachwaszczony. Na nieruchomości, po zachodniej stronie budynku zlokalizowana jest murowana wędzarnia, piec chlebowy i grill w jednym. Przed budynek w części północnej oraz w części od strony wschodniej, położony jest chodnik z kostki brukowej.
Uzbrojenie nieruchomości **pełne** - nieruchomość posiada dostęp do wszystkich niezbędnych sieci technicznych, w tym do elektrycznej kablowej, kanalizacyjnej, wodociągowej i gazowej.

Charakterystyka budynku mieszkalnego
Budynek parterowy, niepodpiwniczony, o konstrukcji drewnianej tzw. dom kanadyjski. Fundamenty budynku w postaci ław żelbetowych, ściany zewnętrzne i wewnętrzne z bali sosnowych, ściany działowe z płazów drewnianych, strop nad parterem drewniany belkowy, konstrukcja dachu drewniana, dach kryty blachodachówką. Budynek ocieplony wełną mineralną (od wewnątrz o grubości 20 cm, od zewnątrz o grubości 10 cm). Stolarka okienna z PCV, stolarka drzwiowa drewniana, rynny i rury spustowe PCV.
Wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przez Wójta Gminy Zabierzów sygn. AB.IV.6740.1.46.2014.MŁ z dnia 25.02.2014 r.
Budynek wybudowany częściowo niezgodnie z projektem budowlanym w zakresie nieprawidłowego kąta nachylenia połaci dachu, wg projektu kąt nachylenia miał wynosić 37º, wg faktycznego wykonania wyniósł 30º - wskutek czego niezbędne jest dokonanie rozbiórki starej konstrukcji i pokrycia dachu oraz wykonanie nowej więźby wg właściwego kąta nachylenia i uzupełnienia blachodachówki na tej więźbie.
W budynku znajdują się trzy sypialnie, dwie łazienki (w tym jedna z kabiną prysznicową), salon z kominkiem oraz wyjściem na taras z desek, kuchnia ze spiżarką, wiatrołap oraz hol. W holu znajdują się opuszczane (sufitowe) schody na strych. Standard wykończenia **przeciętny**. Do wykończenia budynku użyto materiałów przeciętnej jakości. Zalecany częściowy remont, we wszystkich pokojach widać niedociągnięcia po gipsowaniu ścian i sufitów. Budynek wyposażony w instalację energii elektrycznej, wodociągową, kanalizacyjną. W budynku brak instalacji gazowej. Ciepła woda użytkowa zasilana z pieca gazowego (butla z gazem). Ogrzewanie budynku centralne za pomocą kominka z płaszczem wodnym i grzejników panelowych.
Podstawowe dane techniczne: Powierzchnia użytkowa **P_u= 92,12 m^2**, Kubatura netto: **V= 232,29 m^3.** ***Stan techniczny:*** budynek powstały w 2014 roku. W wyniku oględzin ustalono stopień zużycia technicznego jako **bardzo dobry**: Szt = 0 – 10 [%], ze względu na wiek budynku. W trakcie oględzin nie stwierdzono widocznych uszkodzeń budynku, pęknięć, zawilgoceń. ***Sposób użytkowania:*** na dzień sporządzenia wyceny budynek przeznaczony na cele mieszkaniowe, użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

2. **Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem:** instalacje w budynku, ogrodzenie, chodnik z kostki brukowej.
3. **Stwierdzone prawa i obciążenia:**

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania księgi wieczystej KW KR2K/00058449/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Krzeszowicach. Wypis z ww. księgi stanowi załącznik do niniejszego opracowania.
W wyniku badania **KW Nr** KR2K/00058449/7 ustalono że, nieruchomość gruntowa złożona z działki nr z działki nr 62/8 o pow. 937 m^2 i nr 62/10 o pow. 79 m^2 w obrębie Więckowice, w gminie Zabierzów, stanowi własność Sławomira Tadeusza Majki (Jan, Eugenia) w udziale

½ części oraz Katarzyny Agaty Majki (Jerzy, Marzena) w udziale ½ części. Podstawę wpisu prawa własności stanowi umowa sprzedaży rep A nr 262/2014 z 11.01.2014 r

Dział III – Prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia:

Nr wpisu: 5; Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością;

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie km 2298/19 z wniosku wierzyciela Pawła Kostkiewicza przeciwko dłużnikowi Sławomirowi Majka , na podstawie tytułu wykonawczego : akt notarialnego z dnia 16.06.2017r. sygn. akt repertorium a nr 1286/2017, sądu rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie z dnia 26.10.2018r. sygn. akt I co 586/18/k;

Przedmiot wykonania: na udziale nr 1 Sławomira Majki wynoszącym 1/2 część.

Podstawa wpisu: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu, km 2298/19, 2020-01-28, Komornik Sądowy przy sądzie rejonowym dla Krakowa- Krowodrzy Marcin Godyń kancelaria komornicza nr VII w Krakowie.

Nr wpisu: 6; Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie km 371/18 z wniosku wierzyciela Kazimiery Rogali przeciwko dłużnikowi Katarzynie Majce, na podstawie tytułu wykonawczego sądu rejonowego dla Krakowa Krowodrzy z dnia 17.09.2012, sygn. akt I c 535/12/k, sądu rejonowego dla Krakowa Krowodrzy z dnia 30.12.2015, sygn. akt ix k 395/15/k. Przedmiot wykonania: udział 2 w prawie własności wynoszący 1/2 części przysługujący Katarzynie Majce.

Podstawa wpisu: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu, km 371/18, 2020-05-08, Komornik Sądowy przy sądzie rejonowym dla Kakowa Krowodrzy Marcin Godyń kancelaria komornicza w Krakowie.

Nr wpisu: 7; Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Treść wpisu: pprzyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie gkm 137/20 z wniosku wierzyciela Intrum Justitia Debt Fund 1 fundusz inwestycyjny zamknięty niestandaryzowany fundusz sekurytyzacyjny przeciwko dłużnikowi Katarzynie Majce, na podstawie tytułu wykonawczego sądu okręgowego w Katowicach z dnia 31.03.2016, sygn. akt xiv gnc 234/16/sk

Przedmiot wykonania: udział 2 w prawie własności wynoszący 1/2 części przysługujący Katarzynie Majce.

Podstawa wpisu: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zpałaty długu, gkm 137/20, 2021-04-07, Komornik Sądowy przy sądzie rejonowym dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie Karolina Owczarek-Czarnota.

Dział IV – Hipoteka:

Nr hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna, Suma, waluta: 100 000,00 (sto tysięcy) zł, Udział: 1

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty pożyczki wraz odsetkami w razie opóźnienia w płatności, należnymi za okres od dnia następującego po dniu wymagalności do dnia zapłaty, kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego oraz wszelkich innych kosztów dochodzenia należności, a także roszczeń pożyczkodawcy o naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania przez pożyczkobiorcę zobowiązań wynikających z umowy pożyczki., umowa pożyczki, akt poddania się egzekucji oraz umowa ustanowienia hipoteki rep. a 1286/2017 z dnia 16 czerwca 2017r kancelaria notarialna w Krakowie notariusz Sylwia Majerczak

Wierzyciel hipoteczny: Paweł Tadeusz Kostkiewicz

Podstawa wpisu: umowa pożyczki akt poddania się egzekucji oraz umowa ustanowienia hipoteki, nr 1286/2017 z 16.06.2017 r. Chwila wpływu z dnia 16.06.2017 r., chwila wpisu z dnia 28.06.2017 r.

Nr hipoteki: 2

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa, Suma, waluta: 476 995,00 (czterysta siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć) chf, Udział: 2

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z nakazu zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym przez sąd okręgowy w Katowicach wydział XIV Gospodarczy dnia 31 marca 2016 r. sygn. akt XIV gnc 234/16/sk

Wierzyciel hipoteczny: Intrum Justitia Debt Fund 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny
Podstawa wpisu: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z klauzulą wykonalności, XIV gnc 234/16/sk, 2016-03-13, sąd okręgowy w Katowicach wydział XIV gospodarczy (chwila wpływu z dnia 11.01.2019 r., chwila wpisu z dnia 24.05.2019 r.) oraz wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego Intrum Justitia Debt Fund 1 fundusz inwestycyjny zamknięty niestandaryzowany fundusz sekurytyzacyjny, nr 77955/172244/51/42/2020-07-14, 2020-07-14 (chwila wpływu z dnia 22.07.2020 r., chwila wpisu z dnia 02.12.2020 r.)

4. **Umowy ubezpieczenia**: brak
5. **Osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki:** Sławomir Majka i Katarzyna Majka w udziałach po ½ części.
6. **Sposób korzystania z nieruchomości:** budynek mieszkalny, użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.
7. **Zgłoszone prawa do nieruchomości:** brak
8. **Inne szczegóły istotne dla przeprowadzenia opisu i oszacowania:**

- Oględziny nieruchomości zostały dokonane w warunkach pełnego dostępu do nieruchomości, nie była ograniczona możliwość dostępu do przedmiotu oględzin.
- Współwłaściciel nieruchomości Sławomir Majka był obecny podczas oględzin.
- Powierzchnię użytkową ustalono na podstawie pomiaru własnego dokonanego w trakcie oględzin nieruchomości.
- Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości, w tym podatku VAT, który należy ustalić zgodnie z wymogami przepisów prawa podatkowego. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia istniejących obciążeń hipotekami i innymi prawami nieujawnionymi w KW.
- Zgodnie z art. 311 Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Likwidacji masy upadłości dokonuje się przez sprzedaż z wolnej ręki lub w drodze przetargu lub aukcji przedsiębiorstwa upadłego w całości lub jego zorganizowanych części, nieruchomości i ruchomości, wierzytelności oraz innych praw majątkowych wchodzących w skład masy upadłości albo przez ściągnięcie wierzytelności od dłużników upadłego i wykonanie innych jego praw majątkowych.
1a. Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Ministra Obrony Narodowej przysługuje prawo wykupu składników majątku służących do prowadzenia działalności w dziedzinie obronności i bezpieczeństwa państwa.
1aa. O zamiarze sprzedaży składników majątku służących do prowadzenia działalności w dziedzinie obronności i bezpieczeństwa państwa syndyk zawiadamia Ministra Obrony Narodowej, który może przedstawić sędziemu-komisarzowi w terminie:
1) tygodnia od dnia zawiadomienia – opinię albo
2) trzydziestu dni od dnia zawiadomienia – oświadczenie o skorzystaniu z prawa wykupu, o którym mowa w ust. 1a.

1ab. Wykup, o którym mowa w ust. 1a, jest dokonywany po cenie sprzedaży ustalonej na podstawie dowodu z opinii biegłego, przy czym cena nie może być niższa niż kwota możliwa do uzyskania w postępowaniu upadłościowym przy likwidacji na zasadach ogólnych, pomniejszona o koszty postępowania, które należałoby ponieść w związku z likwidacją w takim trybie. Koszty opinii biegłego ponosi Skarb Państwa.
1ac. Na postanowienie ustalające cenę sprzedaży, po której jest dokonywany wykup, o którym mowa w ust. 1a, zażalenie przysługuje Ministrowi Obrony Narodowej, wierzycielom oraz upadłemu.
Przedmiotowa nieruchomość nie służy do prowadzenia działalności w dziedzinie obronności i bezpieczeństwa państwa, więc ustęp 1a, 1aa, 1ab i 1ac nie dotyczą zakresu niniejszej wyceny.
1ad. W przypadku wykupu składników majątku obciążonych zastawem rejestrowym, przepisów art. 327 i art. 328 nie stosuje się. Z ceny sprzedaży wyodrębnia się wartość

rzeczy obciążonych zastawem i przeznacza się ją na zaspokojenie zastawnika stosownie do przepisów art. 336 i art. 340.
2. W przypadkach wskazanych w ustawie likwidacja ruchomości obciążonych zastawem rejestrowym oraz wierzytelności i praw obciążonych zastawem rejestrowym lub zastawem finansowym może nastąpić także przez przejęcie ich przez wierzyciela będącego zastawnikiem zastawu rejestrowego lub zastawu finansowego, jeżeli umowa o ustanowieniu zastawu przewiduje zaspokojenie zastawnika w drodze przejęcia przedmiotu zastawu. 3. Przepisy dotyczące likwidacji w drodze sprzedaży ruchomości oraz przejęcia ruchomości obciążonych zastawem rejestrowym stosuje się odpowiednio do sprzedaży i przejęcia przez wierzyciela zwierząt, jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony zwierząt.
Przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona zastawem rejestrowym, jak wskazuje treść KW gruntowej, więc ustęp 1ad, 2 i 3 nie dotyczą zakresu niniejszej wyceny.

- Zgodnie z art. 313 Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży.
3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.
Przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona jakimikolwiek służebnościami gruntowymi, służebnościami budynkowymi i służebnościami przesyłu, bądź innymi prawami rzeczowymi ujawnionymi w KW. Ustęp 2, 3 i 4 nie dotyczą niniejszej wyceny.
5. Przepisy ust. 2–4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.
Przedmiotowa nieruchomość jest objęta prawem odrębnej własności, więc ustęp 5 nie dotyczy niniejszej wyceny.
6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy Kodeksu postępowania cywilnego: art. 1004 (egzekucja z ułamkowej części nieruchomości i z użytkowania wieczystego), art. 1005 (zawiadomienie o zajęciu ułamkowej części nieruchomości), art. 1007 (zarząd ułamkową częścią nieruchomości), art. 1009 (opis i oszacowanie nieruchomości w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości), art. 1012 (obciążenia ułamkowej części nieruchomości) i art. 1013 (przysądzenie własności ułamkowej części nieruchomości a hipoteki wcześniej wpisane) Kodeksu postępowania cywilnego.

Art. 1004, 1005, 1007, 1009, 1012 i 1013 kpc mają wpływ na niniejszą wycenę. Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość, do której tytuł prawny właściciele posiadają w ramach współwłasności ułamkowej, w tym Upadły w udziale 1/2 części.

- Z informacji właściciela wynika, iż nie zgłoszono zakończenia budowy budynku, co jest konieczne dla budowy realizowanej na podstawie pozwolenia na budowę zgodnie z projektem budowlanym. Nie przedłożono w trakcie oględzin dziennika budowy, zatem brak było możliwości weryfikacji ostatniego wpisu. Powodem niezgłoszenia, jak podał właściciel, był fakt wykonania dachu o złym kącie jego nachylenia tj. niezgodnie z projektem oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Niniejszym na podstawie analizy własnej i analizy treści projektu budowlanego ustalono koszty robót budowlanych i remontowych związanych z rozbiórką starej konstrukcji dachu oraz wykonaniem od nowa konstrukcji i pokrycia dachu dla przedmiotowego budynku. Wysokość kosztów niezbędnych do poniesienia ustalono w oparciu o podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę szczegółową, na podstawie kosztorysu p. Michała Stery pn. „Przywrócenie konstrukcji dachu do stanu zgodnego z projektem" z dnia 28.12.2022 r. Z kosztorysu wynika, że koszty wykonania konstrukcji i pokrycia dachu od nowa zgodnie z projektem budowlanym wynoszą w przypadku szacowanej nieruchomości ok. **92 701 zł.** Wpływ kosztów wymiany konstrukcji i pokrycia dachu został uwzględniony poprzez odliczenie wartości nakładów jw. od wartości nieruchomości zabudowanej, do celów rozliczenia tej wartości w postępowaniu upadłościowym.

- Zgodnie z art. 37 pkt. 1 Ustawy – Prawo budowlane, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na dłużej niż 3 lata.

Zgodnie z art. 48 Ustawy – Prawo budowlane,

1. Organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o wstrzymaniu budowy w przypadku obiektu budowlanego lub jego części będącego w budowie albo wybudowanego:

2) bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia.

3. W postanowieniu o wstrzymaniu budowy informuje się o możliwości złożenia wniosku o legalizację obiektu budowlanego lub jego części, zwanego dalej "wnioskiem o legalizację", oraz o konieczności wniesienia opłaty legalizacyjnej w celu uzyskania decyzji o legalizacji obiektu budowlanego lub jego części, zwanej dalej "decyzją o legalizacji", oraz o zasadach obliczania opłaty legalizacyjnej.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia wpływ ryzyka wynikającego z możliwości poniesienia sankcji finansowej za użytkowanie przedmiotowego budynku mieszkalnego bez potwierdzonego zawiadomienia o zakończeniu budowy, zgodnie z wytycznymi Prawa budowlanego. Wpływ ten został ujęty poprzez uwzględnienie w wycenie nakładu na legalizację samowoli budowlanej – zgodnie z art. 48 Prawa budowlanego, uwzględniającego wysokość kary ustawowej za nieprawomocne użytkowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego przeliczonej jako iloczyn stawki bazowej (500 zł), współczynnika rodzaju obiektu budowlanego (dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych równego 2,0) i współczynnika wielkości obiektu budowlanego (dla tego typu budynków równego 1,0). Wysokość w/w kary ustawowej przeliczona zgodnie z uwarunkowaniami Prawa budowlanego wynosi: **500 zł * 2 * 1 = 1000 zł.** Wpływ kosztów legalizacji samowoli budowlanej został uwzględniony poprzez ocenę cechy „stan zagospodarowania" oraz wagi tej cechy dla szacowanej nieruchomości. Waga uwzględnia wpływ opłaty za legalizację samowoli budowlanej płatnej zgodnie z art. 48 Prawa budowlanego, ponieważ koszt ten poniósłby właściciel nieruchomości szacowanej.

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta KW Nr KR2K/00058449/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Krzeszowicach; złożona z działki nr 62/8 o pow. 937 m^2 i nr 62/10 o pow. 79 m^2 zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 51 położonym przy ul. Modrzewiowej w Więckowicach, gmina Zabierzów, powiat krakowski, województwo małopolskie.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje udział ½ części w prawie własności nieruchomości gruntowej opisanej w pkt 1.1.
Zakres wyceny został poszerzony o obliczenie nakładów na przywrócenie konstrukcji dachu zgodnego z projektem budowalnym oraz wymaganiami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Ewentualna samowola budowalna (w wyniku braku wpisów w dzienniku budowy) została uwzględniona w wycenie poprzez ustalenie kosztów legalizacji samowoli budowlanej z powodu wygaśnięcia ważności pozwolenia na budowę. Koszty te uwzględniono w ocenie cechy „stan zagospodarowania".
Zgodnie z przepisami prawa wartość rynkową ustala Rzeczoznawca majątkowy.
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia innych praw nieujawnionych w KW. Zakres wyceny jest zgodny ze zleceniem Syndyka i przepisami prawa.

2. Cel wyceny

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej udziału ½ części w nieruchomości jw., z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania jako podstawy do ustalenia ceny wywoławczej w postępowaniu upadłościowym, według stanu nieruchomości na dzień oględzin i poziomu cen określonego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

3. Podstawy formalno - prawne i merytoryczne wyceny

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu jest postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie z dnia 07.11.2022 r. (sygn. akt. KR1S/GU/749/2022) oraz zlecenie przesłane pocztą elektroniczną przez Syndyka masy upadłości dnia 21.11.2022 r.
Zamawiający: Doradca Restrukturyzacyjny Syndyk Masy Upadłości Andrzej Mitręga - Nadzorca Sądowy, ul. Okrzei 15/279, 40-126 Katowice
Wykonawca: Adam Kościsz, EKSPERT - Doradztwo i Wyceny, ul. Do Krzyża 11, 32-540 Młoszowa.
Autor opinii: **Adam Kościsz - Rzeczoznawca Majątkowy** (Świadectwo nr 4417) oraz **biegły sądowy** Sądu Okręgowego w Krakowie z zakresu wyceny nieruchomości, maszyn i urządzeń oraz wyceny przedsiębiorstw ustanowiony pismem z dnia 21 grudnia 2020 roku Sygn. Prez. Adm. SO.-511-3-74/2020.

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 21.10.2021 r. poz. 1899 ze zm.),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny

nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 26.03.2021 r., poz. 555 ze zm.),
- Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z dnia 20.07.2022 r., poz. 1520),
- Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. (t.j. Dz. U. z 18.08.2022 r., poz. 1728 ze zm.),
- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 29.06.2022 r. poz. 1360 ze zm.),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 02.03.2022 r., poz. 503 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12.04.2002 r. (t.j. Dz.U. z 07.06.2019 r., poz. 1065),
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Ewidencja gruntów i budynków.
- Mapa ewidencyjna i zasadnicza.
- KW nr KR2K/00058449/7 Sądu Rejonowego dla Krakowa- Krowodrzy w Krakowie.
- Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice.
- Oględziny nieruchomości w dniu 01.12.2022 r. oraz dokumentacja fotograficzna.
- Analiza cen rynkowych nieruchomości – baza danych kancelarii.
- Postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 07.11.2022 r. (sygn. akt. KR1S/GU/749/2022).
- Pozwolenie na budowę wydanego przez Wójta Gminy Zabierzów sygn. AB.IV.6740.1.46.2014.MŁ z dnia 25.02.2014 r.
- Projekt budowlany dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego parterowego z wewnętrznymi instalacjami w budynku z terenem utwardzonym wraz z wewnętrzną linią zasilającą energii elektrycznej i wewnętrzną instalacją gazową zalicznikową na działkach nr 62/8 i 62/10 w Więckowicach, autorstwa Pracowni Projektowo-Usługowej „DOM" Maciej Matysik, Krzeszowice, grudzień 2013 r.
- Biuletyn SEKOCENBUD BRR, I kwartał 2019 r., OWEOB „PROMOCJA" sp. z o.o., Warszawa 2019 r.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny:	30.12.2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	30.12.2022 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	01.12.2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	01.12.2022 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania księgi wieczystej KW KR2K/00058449/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Krzeszowicach. Wypis z ww. księgi stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

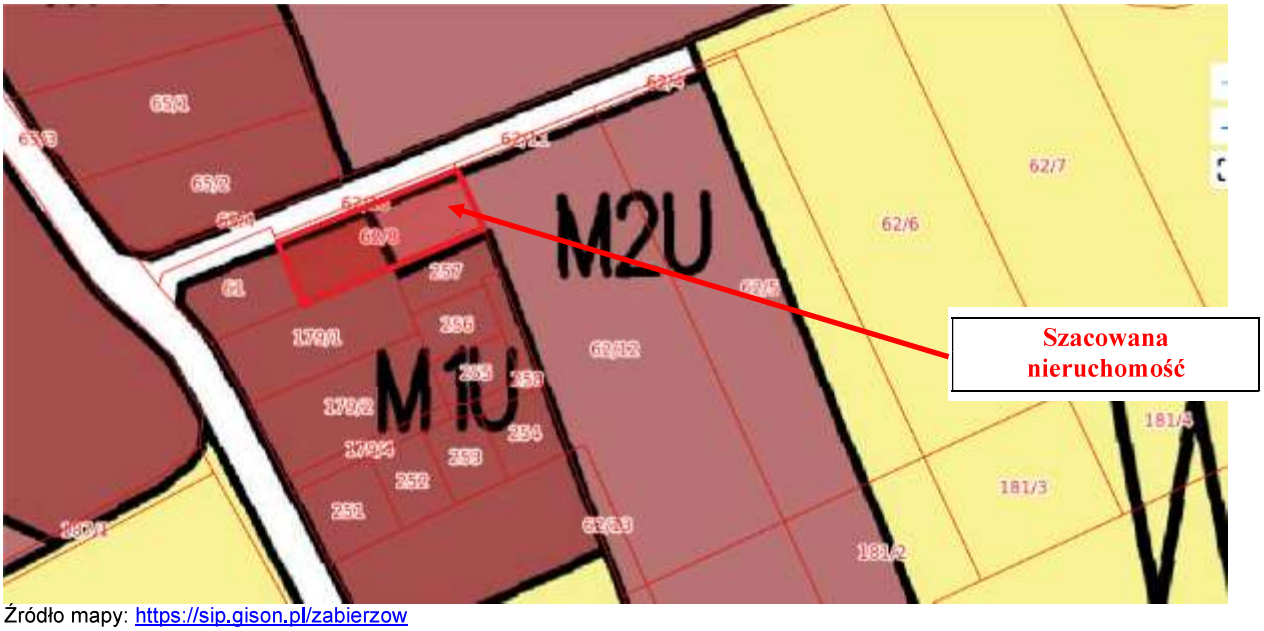
W wyniku badania KW Nr KR2K/00058449/7 ustalono że, nieruchomość gruntowa złożona z działki nr z działki nr 62/8 o pow. 937 m^2 i nr 62/10 o pow. 79 m^2 w obrębie Więckowice, w gminie Zabierzów, stanowi własność Sławomira Tadeusza Majki (Jan, Eugenia) w udziale ½ części oraz Katarzyny Agaty Majki (Jerzy, Marzena) w udziale ½ części. Podstawę wpisu prawa własności stanowi umowa sprzedaży rep A nr 262/2014 z 11.01.2014 r.

Szczegółowy wykaz obciążeń, ograniczeń i hipotek obciążających szacowaną nieruchomość zawiera załącznik nr 1 do Operatu.

5.2. Przeznaczenie gruntów

Przeznaczenie nieruchomości na potrzeby sporządzenie wyceny określono zgodnie z art. 154 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.
Teren na którym położony jest przedmiot wyceny jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Zabierzów nr XXVIII/161/04 w dniu 15 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice przedmiot wyceny tj. **działka nr 62/8 położona jest na terenie oznaczonym jako: M2U i M1U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług,** natomiast **działka nr 62/10 położona jest w terenie oznaczonym jako drogi dojazdowe**.

Przedmiotowy plan został zmieniony uchwałami nr XXVI/187/12 z 28.09.2012 r., nr XXXVI/359/17 z 27.10.2017 r. oraz nr XXXVII/425/22 z 05.04.2022 r.



Źródło mapy: https://sip.gison.pl/zabierzow

Zgodnie z planem: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług („M1U", „M2U", „M3U"). przeznacza się na cele:
1) zabudowy jednorodzinnej wraz z urządzeniami związanymi z jej obsługą i zielenią przydomową,
2) zabudowy związanej z prowadzeniem nieuciążliwej działalności usługowej,
3) budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą,
4) garaży wolnostojących dla samochodów osobowych.

Ponadto, zgodnie z:
§ 36
Ustala się następujące ogólne warunki kształtowania zabudowy:
**1) „forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej dla danego miejsca inwestycji i rodzaju zabudowy, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych dla tej zabudowy materiałów wykończeniowych."*
**2) „gabaryty zabudowy powinny spełniać wymagania określone w planie i nawiązywać do skali zabudowy otoczenia; dopuszcza się odstępstwa od powyższej zasady dla budynków użyteczności publicznej oraz związanych z działalnością gospodarczą, w tym produkcyjną, realizowanych poza terenami przeznaczonymi dla zabudowy jednorodzinnej i usług tj. "M1U", "M2U"i "M3U", jeżeli wymogi funkcjonalne narzucają konieczność zastosowania odmiennych rozwiązań; w takim przypadku forma architektoniczna budynku powinna być przedmiotem szczególnie starannych rozwiązań projektowych pod kątem wkomponowana w krajobraz."*
3) w stosunku do istniejących budynków, których formy obniżają walory krajobrazu, zaleca się stopniową zmianę ich formy przy okazji remontów, przebudowy bądź nadbudowy np. przez zmianę kształtu i pokrycia dachu oraz kolorystyki i wykończenia elewacji. W odniesieniu do istniejących budynków nakrytych dachem płaskim dopuszcza się przebudowę dachu na stromy z zachowaniem warunków określonych w § 37 ust. 1 pkt 4 i 6 oraz z wykluczeniem stosowania ścianki kolankowej.

§37
1. W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej określa się następujące warunki kształtowania zabudowy:
1) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków ogranicza się do dwóch, przy czym druga kondygnacja dopuszczalna jest wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu stromym,
2) poziom parteru budynku powinien znajdować się nie wyżej niż 1,2 m nad poziomem przyległego terenu; jeżeli budynek położony jest na stoku, rzędną terenu mierzy się na osi* rzutu budynku prostopadłej do linii spadku stoku,
3) wysokość budynków ogranicza się do 9,0 m,
4) **obowiązuje stosowanie tradycyjnych form dachów stromych, czterospadowych, ewentualnie dwuspadowych, o jednakowym kącie nachylenia głównych (dłuższych) połaci dachowych, wynoszącym od 37° do 45 ; dach ewentualnie z przyczółkami, wypuszczony poza ściany szczytowe, z okapami wzdłuż dłuższej elewacji, ganek powinien być nakryty daszkiem o podobnym spadku**,
5) rzędna okapu dachu budynku powinna być położona nie wyżej niż 0,3 m nad poziomem podłogi drugiej kondygnacji nadziemnej,
6) **„kolorystyka pokrycia dachów powinna być ciemna, w tonacji czerwono-brązowej, ciemnoszarej, grafitowo-czarnej; pokrycie dachu - dachówkami z różnych materiałów lub materiałów o fakturze dachówek. Dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych takich jak blacha stalowa, miedziana i tytanowo-cynkowa we wskazanej powyżej kolorystyce."*
7) **„jako materiały wykończeniowe elewacji należy stosować tynk w jasnej tonacji (odcienie bieli, szarości, beżu) oraz materiały naturalne lub imitujące naturalne: kamień, cegła, klinkier, drewno (w naturalnych kolorach), a także współczesne materiały wykończeniowe takie jak np. metal, beton architektoniczny, szkło, płyty z laminatów".*

**zmiana uchwałą z 2017 roku.*

UWAGA: Budynek posiada dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych (dłuższych) połaci dachowych wynoszącym mniej niż 37° co jest niezgodne ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.3. Oznaczenie geodezyjne

Szacowana nieruchomość posiada następujące oznaczenia w ewidencji gruntów:
- jednostka ewidencyjna: 120616_2, Zabierzów, - obręb 0020, Więckowice
- jednostka rejestrowa: G.326, arkusz mapy: 1
- właściciel: Sławomir Tadeusz Majka (Jan, Eugenia) oraz Katarzyna Agata Majka (Jerzy, Marzena) w udziałach po ½ części
- księga wieczysta: KR2K/00058449/7
- adres: Więckowice, ul. Modrzewiowa 51

Nr działki	Klasa	Powierzchnia *[ha]*
62/8	RII – 0,0476 ha, B – 0,0461 ha	0,0937
62/10	RII – 0,0040 ha, B – 0,0039 ha	0,0079
RAZEM		0,1016

Do wyceny przyjęto powierzchnię wg danych z ewidencji gruntów.
Wypis z ewidencji gruntów stanowi załącznik do opracowania.

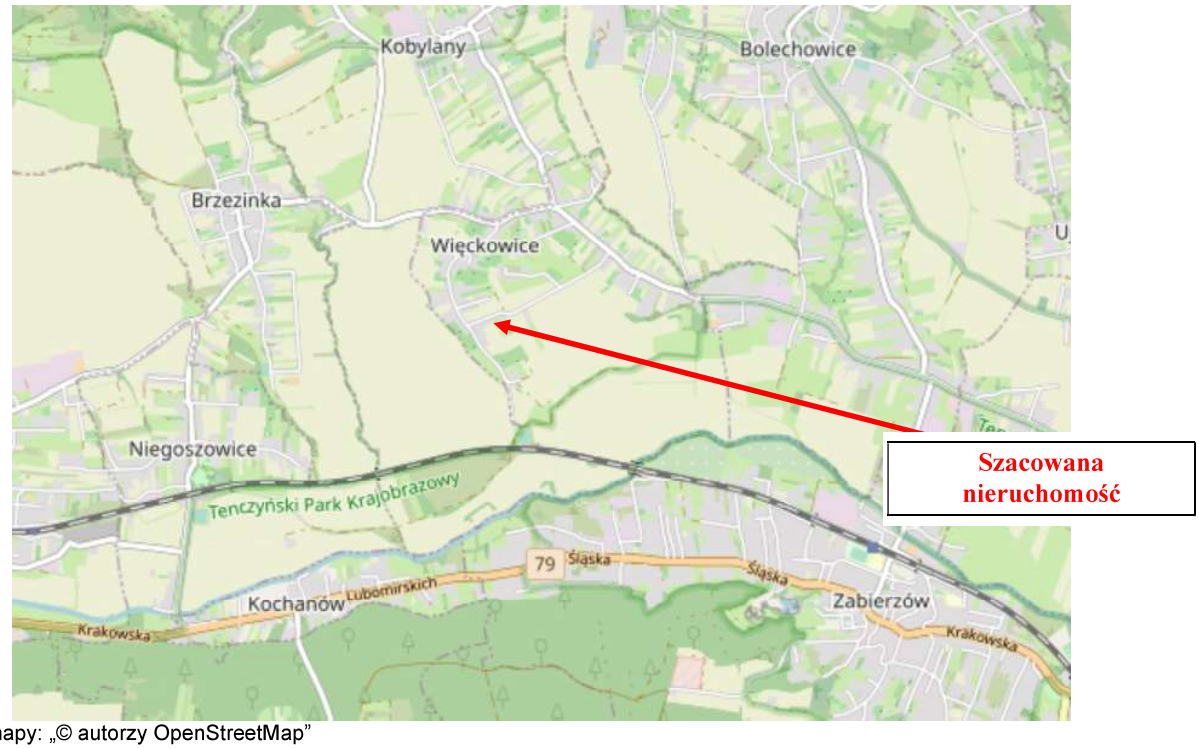
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego nieruchomości

5.4.1. Charakterystyka działki nr 62/8 i 62/10 (zabudowanej budynkiem mieszkalnym)

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta KW nr **KR2K/00058449/7** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Krzeszowicach; złożona z działki nr 62/8 o pow. 937 m^2 i nr 62/10 o pow. 79 m^2 zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 51 położonym przy ul. Modrzewiowej w Więckowicach, gmina Zabierzów, powiat krakowski, województwo małopolskie.
Lokalizacja i położenie **przeciętne** – w strefie peryferyjnej miejscowości (przy granicy sołectwa Więckowice), w odległości ok. 5,1 km po drodze na północny zachód od Rynku w Zabierzowie i ok. 17,9 km po drodze na północny zachód od Rynku Głównego w Krakowie. Sąsiedztwo i otoczenie **przeciętne** – w pobliżu przeważa zabudowa o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym oraz tereny rolne. W odległości ok. 6 km na południe przebiega droga krajowa nr 79, a w odległości ok. 7,5 km na wschód przebiega droga krajowa nr 94. W odległości ok. 2,4 km w kierunku północnym zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa, ok. 900 m w kierunku północnym znajduje się DPS Więckowice. Dojazd **bardzo dobry** – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Modrzewiowa, która jest w pełni utwardzona i posiada nawierzchnię bitumiczną, ale jest stosunkowo wąska (szerokość jezdni na wysokości działki szacowanej ok. 3,2 m), co może sprawiać trudności w mijaniu się samochodów. Nieruchomość posiada wykonany zjazd z drogi publicznej na jej teren w części północnej.
Stan zagospodarowania **dobry**. Działki 62/8 i 62/10 stanowią funkcjonalną całość, są zabudowane budynkiem mieszkalnym i mają kształt zbliżony do prostokąta o długości ok. 53 m i szerokości ok. 20 m. Teren raczej płaski, bez widocznych różnic w poziomie gruntu. Nieruchomość jest ogrodzona ogrodzeniem z siatki stalowej, pomiędzy słupkami stalowymi, brama wjazdowa oraz bramka drewniane w ramie stalowej. Dodatkowo, dookoła ogrodzenia naturalny żywopłot z sosen, w tym od strony północnej nasadzony za siatką (ogrodzeniem). Ogród porośnięty jest trawą z licznymi drzewami i

krzewami ozdobnymi oraz owocowymi, w tym m.in. forsycja, hortensja, wierzba mandżurska, jabłoń, brzózka, orzech laskowy, platan, lipy, czereśnia, grusza, śliwy. W części ogród jest oddzielony żywopłotem, za którym znajduje się ogródek warzywny, w trakcie oględzin mocno zachwaszczony. Na nieruchomości, po zachodniej stronie budynku zlokalizowana jest murowana wędzarnia, piec chlebowy i grill w jednym. Przed budynek w części północnej oraz w części od strony wschodniej, położony jest chodnik z kostki brukowej.
Uzbrojenie nieruchomości **pełne** - nieruchomość posiada dostęp do wszystkich niezbędnych sieci technicznych, w tym do elektrycznej kablowej, kanalizacyjnej, wodociągowej i gazowej.

Ogólną lokalizację pokazuje fragment mapy poniżej.



Źródło mapy: „© autorzy OpenStreetMap”

Szczegółową lokalizację pokazuje fragment ortofotomapy poniżej.

Źródło mapy: https://sip.gison.pl/zabierzow

5.4.2. Charakterystyka budynku mieszkalnego

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, o konstrukcji drewnianej tzw. dom kanadyjski. Fundamenty budynku w postaci ław żelbetowych, ściany zewnętrzne i wewnętrzne z bali sosnowych, ściany działowe z płazów drewnianych, strop nad parterem drewniany belkowy, konstrukcja dachu drewniana, dach kryty blachodachówką. Budynek ocieplony wełną mineralną (od wewnątrz o grubości 20 cm, od zewnątrz o grubości 10 cm). Stolarka okienna z PCV, stolarka drzwiowa drewniana, rynny i rury spustowe PCV.

Wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przez Wójta Gminy Zabierzów sygn. AB.IV.6740.1.46.2014.MŁ z dnia 25.02.2014 r.

Budynek wybudowany częściowo niezgodnie z projektem budowlanym w zakresie nieprawidłowego kąta nachylenia połaci dachu, wg projektu kąt nachylenia miał wynosić 37º, wg faktycznego wykonania wyniósł 30º - wskutek czego niezbędne jest dokonanie rozbiórki starej konstrukcji i pokrycia dachu oraz wykonanie nowej więźby wg właściwego kąta nachylenia i uzupełnienia blachodachówki na tej więźbie.

W budynku znajdują się trzy sypialnie, dwie łazienki (w tym jedna z kabiną prysznicową), salon z kominkiem oraz wyjściem na taras z desek, kuchnia ze spiżarką, wiatrołap oraz hol. W holu znajdują się opuszczane (sufitowe) schody na strych. Standard wykończenia **przeciętny**. Do wykończenia budynku użyto materiałów przeciętnej jakości. Zalecany częściowy remont, we wszystkich pokojach widać niedociągnięcia po gipsowaniu ścian i sufitów.

Budynek wyposażony w instalację energii elektrycznej, wodociągową, kanalizacyjną. W budynku brak instalacji gazowej. Ciepła woda użytkowa zasilana z pieca gazowego (butla z gazem). Ogrzewanie budynku centralne za pomocą kominka z płaszczem wodnym i grzejników panelowych.

Podstawowe dane techniczne: Powierzchnia użytkowa **P_u= 92,12 m^2**, Kubatura netto: **V= 232,29 m^3.**

Zestawienie pomieszczeń i powierzchni budynku zestawiono w tabeli poniżej. Powierzchnia obliczona wg obmiaru dokonanego podczas oględzin nieruchomości.

Nazwa pomieszczenia	Opis wykonania	Dł. [m]	Szer. [m]	Wys. [m]	Pow. dł. x szer.	Kub. brutto	Pow. użytkowa dł. x szer.	Kub. netto
MIESZKANIE NA PARTERZE								
Wiatrołap	Na podłodze kamień (dolomit julijski), na ścianach i	1,70	2,34	2,55	3,98	10,14	3,98	10,14

Nazwa pomieszczenia	Opis wykonania	Dł. [m]	Szer. [m]	Wys. [m]	Pow. dł. x szer.	Kub. brutto	Pow. użytkowa dł. x szer.	Kub. netto
	suficie płyty karton-gips (tykowane, malowane), drzwi wejściowe drewniane							
Hol	Na podłodze deska sosnowa (z izolacją), ściany i sufit płyty karton - gips (tynkowane, malowane)	1,50 1,39	3,01 4,01	2,51	10,09	25,32	10,09	25,32
Sypialnia	Na podłodze deska, ściany i sufit płyty karton gips (tynkowany, malowany), na wejściem pawlacz, grzejnik aluminiowy płytowy konwektorowy, okno PCV, drzwi drewniane przeszklone	2,95 0,86	3,76 1,00	2,54	11,95	30,36	11,95	30,36
Łazienka 1	Na podłodze płytki ceramiczne, nad umywalką i muszlą do ok. 1,25m płytki, powyżej ściany karton-gips (tynkowane, malowane), brak grzejnika, muszla ceramiczna, drzwi drewniane (bez wentylacji)	1,49	1,77	2,52	2,64	6,65	2,64	6,65
Łazienka 2	Na podłodze płytki ceramiczne, oraz nad umywalką i przy kabinie prysznicowej (brodzik akrylowy, kabina szklana), muszla ceramiczna typu kompakt, umywalka ceramiczna na szafce, okno PCV, grzejnik konwektorowy, drzwi drewniane (bez wentylacji)	1,63 1,48	1,98 2,55	2,51	7,00	17,57	7,00	17,57
Sypialnia 2	Na podłodze panele, ściany i sufit karton - gips (tynkowany, malowany), okno PCV, grzejnik konwektorowy jw., drzwi drewniane	2,90	3,15	2,55	9,14	23,29	9,14	23,29
Sypialnia 3	Na podłodze deska, ściany i sufit karton - gips (tynkowany, malowany), okno PCV, grzejnik konwektorowy jw., drzwi drewniane	2,93	2,89	2,55	8,47	21,59	8,47	21,59
Salon	Do salonu wchodzi się z holu (otwarta przestrzeń), na podłodze deska, ściany i sufit karton gips (tynkowany, malowany), okno PCV, drzwi tarasowe PCV (taras z desek), grzejnik konwektorowy, kominek z płaszczem wodnym	4,98	5,73	2,49	28,54	71,05	28,54	71,05
Kuchnia	Na podłodze płytki gresowe, na ścianie między szafkami i nad zlewem płytki ścienne, powyżej i na suficie płyta karton gips (tynkowana, malowana), okno PCV	2,73	2,27	2,50	6,20	15,49	6,20	15,49
Spiżarka	Na podłodze płyta OSB, ściany i sufit karton gips (tynkowany, malowany), okno PCV, piec gazowy termet elektronic	2,00 0,87	1,89 0,40	2,62	4,13	10,82	4,13	10,82
RAZEM PARTER					**92,12**	**232,29**	**92,12**	**232,29**
STRYCH	pomieszczenie nieużytkowe, wysokość do jętki ok. 2,30m, wykończone, ocieplenie wełną mineralną,							

Stan techniczny: budynek powstały w 2014 roku. W wyniku oględzin ustalono stopień zużycia technicznego jako **bardzo dobry**: Szt = 0 – 10 [%], ze względu na wiek budynku. W trakcie oględzin nie stwierdzono widocznych uszkodzeń budynku, pęknięć, zawilgoceń. ***Sposób użytkowania:*** na dzień sporządzenia wyceny budynek przeznaczony na cele mieszkaniowe, użytkowany obecnie przez Właścicieli zgodnie z przeznaczeniem, ale nie oddany do użytkowania (brak pozwolenia na użytkowanie) i nie zgłoszone jest zakończenie budowy ze względu na kąt nachylenia dachu niezgodny z zatwierdzonym projektem budowlanym.

Uwaga: pozwolenia na budowę oraz dziennika budowy nie przedłożono w trakcie oględzin zatem brak było możliwości weryfikacji ostatniego wpisu.
Powodem nie zgłoszenia, jak podał właściciel, był fakt wykonania dachu o złym kącie jego nachylenia tj. niezgodnie z projektem oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 37 pkt. 1 Ustawy – Prawo budowlane, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.
Zgodnie z art. 48 Ustawy – Prawo budowlane,

1. Organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o wstrzymaniu budowy w przypadku obiektu budowlanego lub jego części będącego w budowie albo wybudowanego:
2) bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia.
3. W postanowieniu o wstrzymaniu budowy informuje się o możliwości złożenia wniosku o legalizację obiektu budowlanego lub jego części, zwanego dalej "wnioskiem o legalizację", oraz o konieczności wniesienia opłaty legalizacyjnej w celu uzyskania decyzji o legalizacji obiektu budowlanego lub jego części, zwanej dalej "decyzją o legalizacji", oraz o zasadach obliczania opłaty legalizacyjnej.

Powyższy fakt został uwzględniony w wycenie poprzez ustalenie kosztów legalizacji samowoi budowlanej z powodu wygaśnięcia ważności pozwolenia na budowę i uwzględnienie ich w oceny cechy „stan zagospodarowania".

6. Analiza rynku nieruchomości

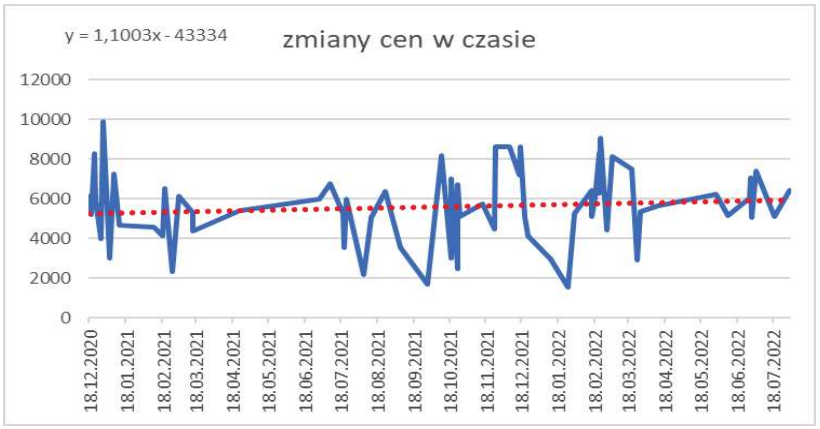
6.1. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Obszar analizy: gmina Zabierzów
Okres monitorowania rynku: luty 2020 r. – data wyceny
Rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Do analizy rynku wybrano nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi położone na obszarze gminy Zabierzów w powiecie krakowskim.
W badanym okresie odnotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Przedmiotem analizy były budynki mieszkalne parterowe, parterowe z użytkowym poddaszem oraz budynki piętrowe. Mając na uwadze, iż przedmiotem wyceny jest budynek wybudowany w roku 2014, w pierwszej kolejności wyeliminowano budynki nowe, w stanie deweloperskim (które przeważały w ilości transakcji w stosunku do pozostałych), budynki wybudowane przed rokiem 90-tym, budynki różniące się znacznie powierzchnią użytkową oraz powierzchnią działki od wycenianego, jak również te, które w sposób znaczący odbiegały od przeciętnych pod względem ceny. Wyeliminowano również transakcje, co do których wystąpiły szczególne warunki sprzedaży, takie jak transakcje w drodze przetargu oraz w drodze rokowań. Z tak dobranego zbioru wyłoniono 13 transakcji, których zakres cen wynosił od 5250 zł/m^2 do 9565 zł/m^2 (po aktualizacji). Z obserwacji wynika, iż ceny te kształtują się w zależności od lokalizacji i sąsiedztwa, stanu technicznego budynku, standardu wykończenia i jakości użytych materiałów budowlanych, stanu zagospodarowania nieruchomości, dojazdu oraz dostępności do mediów. Wyceniany budynek wykonany jest w technologii drewnianej, a na analizowanym rynku obiekty drewniane w większości stanowiły budynki stare, często z okresu międzywojennego. Należało zatem wykonać poszerzoną analizę, mająca na celu ustalenie relacji cenowej między budynkami drewnianymi a budynkami murowanymi. Ustalono, iż średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami z okresu pomiędzy 2000 a 2019 rokiem, o zbliżonej powierzchni, o konstrukcji drewnianej w powiecie krakowskim wynosi 5206 zł/m^2 oraz murowanej 5937 zł/m^2. Wynik analizy jednoznacznie pokazuje, iż nieruchomości zabudowane budynkami o konstrukcji drewnianej są średnio o 731 zł/m^2 tańsze, niż nieruchomości zabudowane budynkami o konstrukcji murowanej. Powyższa różnica może wynikać m.in. z faktu, iż technologia prefabrykowana pozwala na postawienie domu szkieletowego w krótkim czasie. Montaż

elementów do stanu surowego zamkniętego trwa około 2-3 dni, tymczasem budowa domu metodą tradycyjną do stanu surowego zamkniętego trwa co najmniej 4 tygodnie.

Analiza wykazała również, że w ciągu ostatnich 3 lat ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi **w gminie Zabierzów** rosły średnio o ok. 8% w skali roku, wskutek czego dokonano korekty aktualizacyjnej cen nieruchomości zabudowanych na datę wyceny. Poniżej wykres przedstawiający linię trendu.



Zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę określenia wartości zestawiono w tabeli poniżej.

Tabela. Zbiór transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi w gminie Zabierzów o cechach zbliżonych do przedmiotu wyceny

Lp.	Data transakcji	Obręb, ulica	Nr działki (ek)	Pow użytkowa [m2]	Pow. działki(ek) [m2]	Cena 1 mkw pu [zł]	**Cena aktual. 1 mkw pu [zł]**	Opis nieruchomości
1	10.02.2021	Kleszczów	39/6, 139/9	141,74	1160	4586	**5250**	Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem użytkowym, konstrukcji drewnianej, zbudowany ok. 2003 roku, położony ok. 6,2 km od centrum gminy Zabierzów.
2	12.01.2021	Rudawa, Łanowa	8/52	118,13	817	4656	**5359**	Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem nieużytkowym, konstrukcji drewnianej, zbudowany ok. 2013 roku, położony ok. 7,9 km od centrum gminy Zabierzów.
3	22.04.2021	Bolechowice, Zielona	788/2	132	730	6061	**6848**	Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem użytkowym, konstrukcji drewnianej, zbudowany w latach 90., położony ok. 1,7 km od centrum gminy Zabierzów.
4	11.09.2020	Balice, Słoneczna	759, 764	116,43	711	5883	**6925**	Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem użytkowym, konstrukcji murowanej, zbudowany w 2020 roku, położony ok. 4,5 km od centrum gminy Zabierzów.
5	25.08.2021	Zelków, Krakowska	329/3	141	1670	6383	**7044**	Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem nieużytkowym, konstrukcji murowanej, zbudowany w latach 90., położony ok. 5,4 km od centrum gminy Zabierzów.
6	12.03.2020	Rząska, Krakowska	230/7	140	969	5914	**7190**	Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem użytkowym, konstrukcji drewnianej, zbudowany w latach 90., położony ok. 5,1 km od centrum gminy Zabierzów.
7	19.02.2021	Zabierzów, Krzyżowa	1392/4, 1390/9	106	959	6509	**7440**	Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem nieużytkowym, konstrukcji drewnianej, zbudowany ok. 2004 roku, położony ok. 1,5 km od centrum gminy Zabierzów.
8	09.07.2021	Brzezie, Piaski	214/5	145,7	1139	6760	**7527**	Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem użytkowym, konstrukcji murowanej, zbudowany ok. 2001 roku, położony ok. 2,7 km od centrum gminy Zabierzów.
9	04.07.2022	Rudawa, Widokowa	775/4	127,6	1016	7406	**7683**	Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem użytkowym, konstrukcji drewnianej, zbudowany

Lp.	Data transakcji	Obręb, ulica	Nr działki (ek)	Pow użytkowa [m2]	Pow. działki(ek) [m2]	Cena 1 mkw pu [zł]	**Cena aktual. 1 mkw pu [zł]**	Opis nieruchomości
								ok. 2012 roku, położony ok. 7,2 km od centrum gminy Zabierzów.
10	21.03.2022	Pisary, Widokowa	297/7	126,31	600	7521	**7969**	Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem nieużytkowym, konstrukcji murowanej, zbudowany ok. 2013 roku, położony ok. 9,8 km od centrum gminy Zabierzów.
11	08.01.2021	Bolechowice, Gajowa	130/8	130,84	897	7261	**8364**	Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem nieużytkowym, konstrukcji drewnianej, zbudowany ok. 2017 roku, położony ok. 5,2 km od centrum gminy Zabierzów.
12	07.04.2020	Szczyglice, Krakowska	311/4	74,91	389	7743	**9370**	Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem nieużytkowym, konstrukcji murowanej, zbudowany w 2014 roku, położony ok. 5,7 km od centrum gminy Zabierzów.
13	22.12.2020	Brzezie, Szlachecka	342/7	103,89	894	8278	**9565**	Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem użytkowym, konstrukcji murowanej, zbudowany w 2020 roku, położony ok. 3,1 km od centrum gminy Zabierzów.
						Cmin	**5250**	
						Cmax	**9565**	
						Cśr	**7426**	
						Cmin/Cśr	**0,7071**	
						Cmax/Cśr	**1,2881**	

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych. W dalszej analizie nieruchomości będą charakteryzowane według poniższych cech.

Tabela. Opis cech rynkowych uwzględnianych w analizie rynku.

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)	SKALA OCENY CECHY
Lokalizacja (położenie), sąsiedztwo i otoczenie	W strefie centralnej gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy o analogicznej funkcji jak przedmiot wyceny. Brak utrudnień w dostępności do usług.	Korzystne (3)
	W strefie pośredniej gminy, w otoczeniu nieruchomości o analogicznej lub zróżnicowanej funkcji. Brak uciążliwego sąsiedztwa.	Przeciętne (2)
	W strefie pośredniej lub peryferyjnej gminy. W sąsiedztwie zabudowy o odmiennym charakterze niż przedmiot wyceny. Występowanie uciążliwego sąsiedztwa (droga szybkiego ruchu, zakłady przemysłowe, itp.).	Niekorzystne (1)
Dojazd	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wykonany zjazd z drogi publicznej na teren nieruchomości szacowanej.	Bardzo dobry (3)
	Dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność gruntową. Wykonany zjazd z drogi dojazdowej na teren nieruchomości szacowanej.	Dobry (2)
	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność gruntową. Brak wykonanego zjazdu z drogi publicznej na teren szacowanej nieruchomości.	Średni (1)
Stan techniczny budynku	Budynek nowy oraz bardzo dobrze utrzymany. Nie wykazuje jakiegokolwiek zużycia. Nie występują uszkodzenia wynikające z użytkowania. Stopień zużycia technicznego [%]: 0 – 10.	Bardzo dobry (3)
	Budynek nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy budynku wymagają konserwacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 11 – 25.	Dobry (2)
	Budynek utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 26 – 50.	Średni (1)
Standard wykończenia budynku	Do wykończenia budynku użyto materiałów o wysokiej jakości. Wykorzystano nowoczesne rozwiązania technologiczne i materiałowe.	Wysoki (4)
	Do wykończenia budynku użyto materiałów dobrej jakości. Zalecana konserwacja bieżąca.	Dobry (3)
	Do wykończenia budynku użyto materiałów przeciętnej jakości. Zalecany	Przeciętny (2)

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)	SKALA OCENY CECHY
	częściowy remont.	
	Do wykończenia budynku użyto materiałów przeciętnej jakości i słabej. Zalecany remont kompleksowy.	Słaby (1)
Instalacje w budynku	Wszystkie z W, E, K, G, C.O.	Pełne (2)
	Brak jednego lub więcej z E, W, G, K, C.O.	Niepełne (1)
Stan zagospodarowania	Kształt regularny. Występowanie obiektów towarzyszących: budynki gospodarcze, budowle (ogrodzenie, utwardzenia), obiektów małej architektury. Zieleń urządzona (koszona trawa, kompozycje drzew i krzewów ozdobnych, drzewa owocowe).	Bardzo dobry (4)
	Kształt regularny. Występowanie obiektów towarzyszących: budynki gospodarcze, budowle (ogrodzenie, utwardzenia), obiektów małej architektury, wykazujących średni stopień zużycia technicznego. Zieleń (trawa koszona, pojedyncze drzewa i krzewy iglaste, drzewa owocowe) bieżąco pielęgnowana.	Dobry (3)
	Kształt regularny lub nieregularny. Występowanie obiektów towarzyszących: budynki gospodarcze, budowle (ogrodzenie, utwardzenia), obiektów małej architektury, wykazujących średni stopień zużycia technicznego. Zieleń (trawa koszona, pojedyncze drzewa i krzewy iglaste, drzewa owocowe).	Przeciętny (2)
	Kształt nieregularny. Występowanie obiektów towarzyszących: budynki gospodarcze, budowle (ogrodzenie, utwardzenia), obiektów małej architektury, wykazujących ponadprzeciętny stopień zużycia technicznego. Zieleń (trawa, pojedyncze drzewa i krzewy iglaste, drzewa owocowe). Ogród zaniedbany wymagający większych nakładów.	Słaby (1)
Konstrukcja	Budynki o konstrukcji murowanej	Murowana (2)
	Budynki o konstrukcji drewnianej (np. domy kanadyjskie)	Drewniana (1)

Na podstawie analizy zestawu transakcji oraz badania preferencji nabywców oszacowano wagi ww. cech a więc wpływu tych cech na ceny nieruchomości na analizowanym rynku. Wyniki tej analizy pokazuje tabela poniżej.

Tabela. Cechy nieruchomości i ich wpływ na cenę.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy
1	Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	15%
2	Dojazd	10%
3	Stan techniczny budynku	10%
4	Standard wykończenia	20%
5	Instalacje w budynku	5%
6	Stan zagospodarowania	20%
7	Konstrukcja budynku	20%
	Suma	**100%**

Wyniki analizy i ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej pozwoliły na zastosowanie podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej do wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

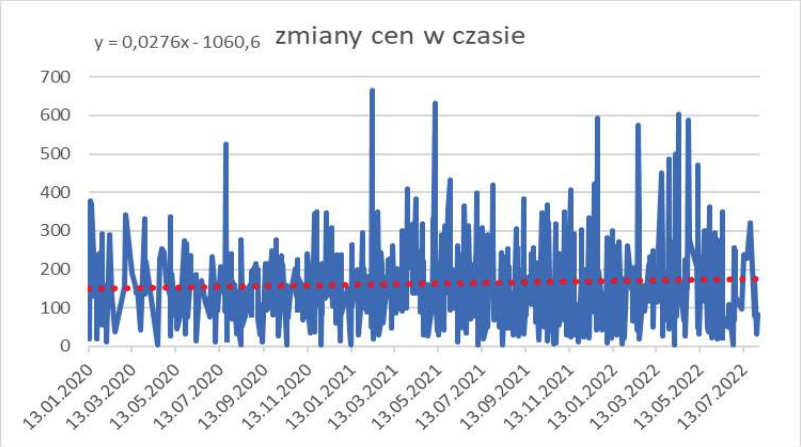
6.2. Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

W celu określenia wartości rynkowej gruntu analizie poddano rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo - usługowe na terenie sołectw gminy Zabierzów. Przedmiotem analizy były transakcje nieruchomościami będącymi przedmiotem prawa własności.

Analiza obejmowała ocenę:

- kształtowania się popytu i podaży na ten rodzaj nieruchomości,
- transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości pod kątem poziomu i dynamiki uzyskiwanych cen oraz warunków zawierania transakcji,
- czynników rynkowych wpływających na poziom cen transakcyjnych i atrakcyjność inwestowania w tego rodzaju nieruchomości.

Okres badania lokalnego rynku obejmował czas pomiędzy kwietniem 2020 r. a datą wyceny. Przez grunty budowlane rozumie się działki przeznaczone do realizacji funkcji mieszkaniowych, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, zabudowę mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy. Wiarygodnym źródłem informacji o cenach rynkowych są transakcje kupna - sprzedaży działek budowlanych, zawarte w wolnym obrocie cywilno - prawnym. Stwierdzono, że w badanym okresie podaż i popyt na grunty budowlane w sołectwach gminy Zabierzów był zrównoważony. W związku z celem wyceny w pierwszej kolejności analizowano transakcje gruntami niezabudowanymi o powierzchni zbliżonej do szacowanej nieruchomości, zlokalizowanymi w miejscowości Więckowice.
Zanotowano umiarkowaną ilość transakcji podobnymi nieruchomościami tj. charakteryzującymi się podobnym przeznaczeniem i wielkością działki.
Analiza wykazała również, że w ciągu ostatnich 3 lat ceny nieruchomości niezabudowanych pod budownictwo jednorodzinne i mieszkaniowo-usługowe w gminie Zabierzów rosły średnio o ok. 7% w skali roku, wskutek czego dokonano korekty aktualizacyjnej cen nieruchomości niezabudowanych na datę wyceny. Poniżej wykres pokazujący linię trendu.



Do próbki reprezentatywnej wybrano 12 transakcji z sołectwa Więckowice, w których cena min to **110,17 zł/m^2** natomiast cena max to **225,30 zł/m^2** i są to transakcje reprezentatywne dla szacowanej nieruchomości. Z analizowanego zestawienia transakcji wybrano próbkę transakcji reprezentatywnych, którą pokazuje tabela poniżej.

Tabela. Zbiór transakcji nieruchomościami o cechach zbliżonych do przedmiotu wyceny, stanowiący podstawę wyceny w podejściu porównawczym.

LP	Data transakcji	Obręb	Nr działki(ek)	Powierzchnia działek [m2]	Cena 1 mkw [zł]	Cena aktualna 1 mkw [zł]
1	03.08.2021	Więckowice	50/2	1691	100,53	110,17
2	30.07.2020	Więckowice	181/2	1528	101,44	118,17
3	08.10.2020	Więckowice	51	2400	103,75	119,50
4	28.09.2020	Więckowice	8/4, 8/6, 8/7, 8/8, 8/10	2371	127,82	147,47
5	08.07.2021	Więckowice	74/17	1900	146,32	161,06
6	29.07.2022	Więckowice	129/8	861	175	179,98
7	06.05.2020	Więckowice	242/1	1300	153,85	181,67
8	03.09.2020	Więckowice	75/4	800	158,13	183,18

LP	Data transakcji	Obręb	Nr działki(ek)	Powierzchnia działek [m2]	Cena 1 mkw [zł]	Cena aktualna 1 mkw [zł]
9	30.04.2020	Więckowice	242/5	1200	166,67	197,00
10	15.02.2021	Więckowice	5/1	1886	174,97	197,28
11	02.10.2020	Więckowice	149/2	2000	190	219,06
12	03.09.2020	Więckowice	75/3	800	194,49	225,30
					Cmin	**110,17**
					Cmax	**225,30**
					Cśr	**169,99**
					Cmin/Cśr	**0,6481**
					Cmax/Cśr	**1,3254**

Wyniki analizy i ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej pozwoliły na zastosowanie podejścia porównawczego i metody **korygowania ceny średniej** do wyceny gruntu.
Na podstawie analizy całego rynku lokalnego oraz analizy transakcji stwierdzam, że największy wpływ na ceny nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe na analizowanym rynku mają następujące cechy rynkowe: lokalizacja i położenie, otoczenie i sąsiedztwo, dojazd, uzbrojenie, stan zagospodarowania i warunki inwestowania oraz wielkość nieruchomości:

Tabela. Opis cech rynkowych uwzględnianych w analizie rynku

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)	SKALA OCENY CECHY
Lokalizacja i położenie	Położenie w strefie centralnej lub pośredniej miejscowości, z dobrym dostępem do infrastruktury handlowo-usługowej i komunalnej.	Korzystne (3)
	Położenie w strefie pośredniej lub peryferyjnej miejscowości, z nieznacznie utrudnionym dostępem do infrastruktury handlowo-usługowej i komunalnej.	Przeciętne (2)
	Położenie w strefie pośredniej lub peryferyjnej miejscowości, ze znacząco utrudnionym lub znikomym dostępem do infrastruktury handlowo-usługowej i komunalnej.	Niekorzystne (1)
Otoczenie i sąsiedztwo	Działka położona w pobliżu zabudowy o spójnym sposobie zagospodarowania (mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa).	Korzystne (3)
	Działka położona w pobliżu zabudowy o spójnym sposobie zagospodarowania (mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa), w rejonie o umiarkowanej uciążliwości infrastruktury.	Przeciętne (2)
	Działka położona w pobliżu zabudowy o niespójnym sposobie zagospodarowania, w rejonie o wysokiej uciążliwości infrastruktury.	Niekorzystne (1)
Dojazd	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wykonany zjazd z drogi publicznej na teren nieruchomości szacowanej.	Bardzo dobry (4)
	Dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność gruntową. Wykonany zjazd z drogi dojazdowej na teren nieruchomości szacowanej.	Dobry (3)
	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność gruntową. Brak wykonanego zjazdu z drogi publicznej na teren szacowanej nieruchomości.	Średni (2)
	Brak dostępu do drogi publicznej.	Słaby (1)
Uzbrojenie	Działka wyposażona we wszystkie niezbędne instalacje (E, W, K, G, CO).	Pełne (3)
	Działka niepodłączona do co najmniej jednej z instalacji teletechnicznych (E, W, K, G, CO).	Niepełne (2)
	Działka niepodłączona do żadnej z instalacji teletechnicznych lub podłączona wyłącznie do jednej lub dwóch z nich (E, W, K, G, CO).	Brak (1)
Stan zagospoda-rowania	Regularny kształt działki, brak zniekształceń poziomu gruntu, obecność zieleni urządzonej bieżąco pielęgnowanej i obszarów utwardzonych.	Bardzo dobry (4)
	Regularny kształt działki, lekkie zniekształcenia poziomu gruntu, obecność zieleni urządzonej bieżąco pielęgnowanej i obszarów utwardzonych.	Dobry (3)
	Regularny lub nieregularny kształt działki (umożliwiający zabudowę), brak większych zniekształceń poziomu gruntu, obecność zieleni urządzonej i obszarów utwardzonych.	Średni (2)
	Nieregularny kształt działki, nierównomierność poziomu gruntu, obecność niepielęgnowanej zieleni, brak utwardzeń gruntu.	Słaby (1)
Powierzchnia	Poniżej 1000 m^2	Atrakcyjna

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)	SKALA OCENY CECHY
działki		(3)
	Od 1000 m^2 do 1500 m^2	Śr. atrakcyjna (2)
	Powyżej 1500 m^2	Nieatrakcyjna (1)

Na podstawie analizy zestawu transakcji oraz badania preferencji nabywców oszacowano wagi wyżej wskazanych cech a więc wpływu tych cech na ceny nieruchomości na analizowanym rynku. Wyniki tej analizy pokazuje tabela poniżej:

Tabela. Cechy nieruchomości i ich wpływ na cenę

Lp.	Cecha	waga cechy
1	Lokalizacja i położenie	20%
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15%
3	Dojazd	20%
4	Uzbrojenie	10%
5	Stan zagospodarowania	25%
6	Powierzchnia działki	10%
	Razem	**100%**

7. Procedura szacowania - przedstawienie sposobu wyceny

7.1. Założenia i uwarunkowania prawne

Rodzaj określanej wartości wynika z celu operatu i przepisów prawa. Celem operatu jest określenie **rynkowej wartości** udziału ½ części w prawie własności nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny wywoławczej w postępowaniu upadłościowym.
Zgodnie z Art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.
Zgodnie z Art. 151 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi *szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej*.
Natomiast wartość odtworzeniową nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.
Zgodnie z zasadami wyceny nieruchomości zawartymi w: ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny w niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania.
W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Przeprowadzona analiza wykazała, że przyjęty do wyceny aktualny sposób użytkowania stanowi optymalny sposób użytkowania. Przeprowadzona analiza prawna (sposób użytkowania i przeznaczenie nieruchomości) i techniczna wskazują, że brak jest przesłanek wskazujących na lepsze zagospodarowanie szacowanego kompleksu nieruchomości. Z tego względu nie podejmowano finansowych analiz obejmujących wariantowo analizę innych sposobów zagospodarowania nieruchomości.
Cel wyceny nie wymagał dodatkowych interpretacji określanej wartości rynkowej stąd w operacie szacunkowym nie zamieszczono dodatkowych wyjaśnień dotyczących w szczególności przyjętych uwarunkowań prawnych i założeń wyceny.
Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami precyzuje jakie atrybuty nieruchomości powinien rzeczoznawca uwzględnić w celu wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki wyceny:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym / studium uwarunkowań / decyzji o warunkach zabudowy,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach podobnych nieruchomości.

→ art. 152 Ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami;
1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.
3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.
→ §.3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r.:
Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

7.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe. Zgodnie z art. 153 ust. 1 ww. ustawy **podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Biorąc pod uwagę ustalony stan nieruchomości do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny przy przyjęciu optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości wykorzystano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej.
W przypadku szacowanej nieruchomości, ze względu na stan rynku i cechy rynkowe przedmiotowej nieruchomości, zastosowano do wyceny nieruchomości **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**. Przy wyborze podejścia i metody uwzględniono w szczególności – zgodnie z zaleceniami art. 154 ustawy

o gospodarce nieruchomościami – cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych (charakteryzujących się podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym lub studium) wziętych do porównań, które to nieruchomości były ostatnio przedmiotem obrotu rynkowego, a więc znane są zarówno ich cechy jak i ceny transakcyjne. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Procedura wyceny z zastosowaniem powyższej metody przedstawia się następująco:

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej ($C_{śr}$) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{min}/C_{śr}$] i górnej granicy [$C_{max}/C_{śr}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^{n} u_i * \mathrm{K}$$

gdzie:

Cśr – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach

u_i– oznacza wielkość i - tego współczynnika korygującego,

n - liczba współczynników korygujących.

K – współczynnik korekcyjny

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Współczynnik korekcyjny K z przedziału [0,90 ; 1,10] może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, np. gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. W metodzie korygowania ceny średniej sposób określania wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że wartość

rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym przez rzeczoznawcę. Wagi cech rynkowych ustala się na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych na podstawie badań-obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. W operacie szacunkowym zaprezentowano najistotniejsze elementy podejścia porównawczego. Posiadane dane rynkowe nie pozwalały na zastosowanie pełnej procedury podejścia porównawczego określonego w Nocie, co nie ma jednak wpływu na wiarygodność wyników prezentowanej wyceny, gdyż spełniono podstawowe wymogi określone w przepisach prawa.
Zgodnie z zasadami zawartymi w *u.g.n.* i s*tandardach*, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Jak wcześniej przedstawiono w pkt 6 na lokalnym rynku występują transakcje nieruchomości podobnymi do wycenianej.
Dla określenia wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, przy czym wprowadzony w części obliczeniowej współczynnik „K" jest równy 1,0, ponieważ wyceniana nieruchomość nie posiada szczególnych cech wykraczających poza cechy rynkowe i nie występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

7.3. Metodyka wyceny nakładów na wymianę konstrukcji i pokrycia dachu

Zakres rzeczowy nakładów na wymianę konstrukcji i pokrycia dachu zgodnie z projektem budowlanym wynika z treści udostępnionego przez Upadłego projektu budowlanego dla przedmiotowego budynku jednorodzinnego.
Dla obliczenia nakładów zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę szczegółową. Wyliczeń wysokości nakładów dokonano na podstawie cen robót budowlanych, instalacyjnych i remontowych wynikających z katalogów aktualnych na dzień sporządzenia Operatu – z uwagi na konieczność uwzględnienia poziomu cen wynikającego z postępowania Sądu upadłościowego.
W tym celu został wykorzystany kosztorys „Przywrócenie konstrukcji dachu do stanu zgodnego z projektem, ul. Modrzewiowa 51, Więckowice" autorstwa mgr inż. Michała Stery z dnia 28.12.2022 r.
Kosztorys został skalkulowany wg stawek robót aktualnych na datę Operatu, adekwatnych przede wszystkim dla pozostałych miejscowości podobnych do Zabierzowa. Uzasadnione jest to m.in. zastosowaniem stawki roboczogodziny jako średniej robocizny kosztorysowej w robotach ogólnobudowlanych – remontowych dla rynku regionalnego województwa małopolskiego (z wyłączeniem miasta Krakowa), stawka ta wynosiła na datę sporządzenia Operatu (w grudniu 2022 r.) ok. 23,94 zł/rbg. Uwzględniono również koszty dodatkowe związane z projektowaniem i nadzorem robót budowlanych w wysokości 5,1% wartości tych robót.

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym

8.1. Charakterystyka cech rynkowych przedmiotu wyceny

Przedmiot wyceny posiada cechy rynkowe zestawione w tabeli poniżej.

Lp.	Nazwa cechy	Opis cechy
1.	Lokalizacja, otoczenie i	**Przeciętne –** w strefie peryferyjnej miejscowości (przy granicy sołectwa Więckowice), w odległości ok. 5,1 km po drodze na północny zachód od Rynku w Zabierzowie i ok. 17,9

Lp.	Nazwa cechy	Opis cechy
	sąsiedztwo	km po drodze na północny zachód od Rynku Głównego w Krakowie. W pobliżu przeważa zabudowa o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym oraz tereny rolne. W odległości ok. 6 km na południe przebiega droga krajowa nr 79, a w odległości ok. 7,5 km na wschód przebiega droga krajowa nr 94. W odległości ok. 2,4 km w kierunku północnym zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa, ok. 900 m w kierunku północnym znajduje się DPS Więckowice.
2.	Dojazd	**Bardzo dobry** – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Modrzewiowa, która jest w pełni utwardzona i posiada nawierzchnię bitumiczną. Nieruchomość posiada wykonany zjazd z drogi publicznej na jej teren w części północnej.
3.	Standard wykończenia	**Przeciętny -** Do wykończenia budynku użyto materiałów przeciętnej jakości. Zalecany częściowy remont, we wszystkich pokojach widać niedociągnięcia po gipsowaniu ścian i sufitów.
4.	Instalacje w budynku	**Niepełne -** Budynek wyposażony w instalację energii elektrycznej, wodociągową, kanalizacyjną. W budynku brak instalacji gazowej. Ciepła woda użytkowa zasilana z pieca gazowego (butla z gazem). Ogrzewanie budynku centralne za pomocą kominka z płaszczem wodnym i grzejników panelowych.
5.	Stan techniczny budynku	**Bardzo dobry** – Budynek wybudowany w 2014 roku. Szt = 0 – 10 [%]. W trakcie oględzin nie stwierdzono widocznych uszkodzeń budynku, pęknięć, zawilgoceń.
6.	Stan zagospo-darowania	**Dobry** – Działki 62/8 i 62/10 stanowią funkcjonalną całość, są zabudowane budynkiem mieszkalnym i mają kształt zbliżony do prostokąta o długości ok. 53 m i szerokości ok. 20 m. Teren raczej płaski, bez widocznych różnic w poziomie gruntu. Nieruchomość jest ogrodzona ogrodzeniem z siatki stalowej, pomiędzy słupkami stalowymi, brama wjazdowa oraz bramka drewniane w ramie stalowej. Dodatkowo, dookoła ogrodzenia naturalny żywopłot z sosen, w tym od strony północnej nasadzony za siatką (ogrodzeniem). Ogród porośnięty jest trawą z licznymi drzewami i krzewami ozdobnymi oraz owocowymi, w tym m.in. forsycja, hortensja, wierzba mandżurska, jabłoń, brzózka, orzech laskowy, platan, lipy, czereśnia, grusza, śliwy. W części ogród jest oddzielony żywopłotem, za którym znajduje się ogródek warzywny, w trakcie oględzin mocno zachwaszczony. Na nieruchomości, po zachodniej stronie budynku zlokalizowana jest murowana wędzarnia, piec chlebowy i grill w jednym. Przed budynek w części północnej oraz w części od strony wschodniej, położony jest chodnik z kostki brukowej.
7.	Konstrukcja	**Drewniana –** budynek o konstrukcji drewnianej tzw. dom kanadyjski, ocena niższa w stosunku do konstrukcji murowanej

8.2. Obliczenie wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej

Dla określenia wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej.
Szczegółowe dane i wyliczenia (tabela, arkusz wyceny) przedstawiają tabele poniżej.
Transakcje sprzedaży nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi przyjętymi do porównania zestawiono w tabeli w punkcie 6.1.
Parametry analizowanej próbki reprezentatywnej (cena średnia, cena minimalna, cena maksymalna oraz przedział współczynników korygujących) został zestawiony w tabeli poniżej.

Parametr	Wartość parametru
Cena minimalna:	5250 zł/m^2
Cena maksymalna:	9565 zł/m^2
Cena średnia:	7426 zł/m^2
Dolny zakres współczynnika korygującego:	0,7071
Górny zakres współczynnika korygującego:	1,2881

Nieruchomość o cenie minimalnej położona jest w gminie Zabierzów, w obrębie Kleszczów. Nieruchomość złożona z działek nr 139/6, nr 139/9 zabudowana budynkiem

mieszkalnym jednorodzinnym, zbudowanym w latach 2000-2009, o konstrukcji drewnianej, o powierzchni użytkowej 141,74 m^2, zlokalizowany na działce o powierzchni 1160 m^2. Transakcja z dnia 10.02.2021 r.
Nieruchomość o cenie maksymalnej położona jest w gminie Zabierzów, obręb Brzezie, przy ul. Szlacheckiej. Nieruchomość złożona z działki nr 342/7, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, zbudowanym pomiędzy rokiem 2019 a 2021, murowanym, o powierzchni użytkowej 103,89 m^2, zlokalizowany na działce o powierzchni 894 m^2. Transakcja z dnia 22.12.2020 r.

Na podstawie analizy całego rynku lokalnego oraz analizy transakcji wymienionych w tabeli powyżej stwierdzam, że największy wpływ na ceny jednostkowe nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na rynku lokalnym ma 7 cech rynkowych przedstawione w tabeli poniżej.
Tabela ta zawiera również wyliczone współczynniki korygujących dla każdej cechy oraz współczynnik Ui dla nieruchomości szacowanej.

Tabela. Cechy nieruchomości mające wpływ na jej wartość oraz ustalenie współczynników korygujących oraz ich sumy U_i dla szacowanej nieruchomości.

Lp.	Atrybut	Waga cechy %	Zakres wsp. korygujących		strefa	Wartość wsp. ui	ocena	Liczba stref
			dolny	górny				
1	Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo (korzystna - przeciętne - niekorzystna)	15%	0,1061	0,1932	2	0,1496	przeciętna	3
2	dojazd (bardzo dobry - dobry - średni)	10%	0,0707	0,1288	3	0,1288	bardzo dobry	3
3	standard wykończenia (wysoki - dobry – przeciętny - słaby)	20%	0,1414	0,2576	2	0,1801	przeciętny	4
4	Instalacje w budynku (pełne - nie pełne)	5%	0,0354	0,0644	1	0,0354	nie pełne	2
5	Stan techniczny budynku (bardzo dobry – dobry - średni)	10%	0,0707	0,1288	3	0,1288	bardzo dobry	3
6	Stan zagospodarowania - obecność innych obiektów budowlanych: taras, ogród, garaż, bud gospodarczy (bardzo dobry - dobry - przeciętny - słaby)	20%	0,1414	0,2576	3	0,2189	dobry	4
7	Konstrukcja (murowana, drewniana)	20%	0,1414	0,2576	1	0,1414	drewniana	2
	SUMA	**100%**	**0,5656**	**1,0305**		**0,9831**		

Wartość rynkowa nieruchomości:

$$W_N = C_{śr} * \sum_{i=1}^{n} U_i * Pu * K$$

gdzie:

Pu - powierzchnia użytkowa budynku Pu = 92,12 m^2
$C_{śr}$ - cena średnia 1 m^2 powierzchni budynku
$\sum_{i=1}^{n} U_i$ - suma współczynników korygujących
K - współczynnik korekcyjny = 1,0

W_{NZ} = 7426 zł/m^2 * 0,9831 * 92,12 m^2 * 1,0 = **672 476 zł**

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 51 wynosi:
672 476 zł tj. 7 300 zł/m^2
Słownie: sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt sześć złotych

8.3. Obliczenie wartości gruntu

Nieruchomość gruntowa posiada cechy rynkowe zestawione w tabeli poniżej.

Tabela. Zestawienie cech rynkowych gruntu

Lp.	Cecha	Charakterystyka
1	Lokalizacja i położenie	**Przeciętne** – w strefie peryferyjnej miejscowości (przy granicy sołectwa Więckowice), w odległości ok. 5,1 km po drodze na północny zachód od Rynku w Zabierzowie i ok. 17,9 km po drodze na północny zachód od Rynku Głównego w Krakowie.
2	Sąsiedztwo i otoczenie	**Przeciętne** – W pobliżu przeważa zabudowa o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym oraz tereny rolne. W odległości ok. 6 km na południe przebiega droga krajowa nr 79, a w odległości ok. 7,5 km na wschód przebiega droga krajowa nr 94. W odległości ok. 2,4 km w kierunku północnym zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa, ok. 900 m w kierunku północnym znajduje się DPS Więckowice.
3	Dojazd	**Dobry –** bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Modrzewiowej o nawierzchni bitumicznej, wykonany wjazd na nieruchomość w jej północnej części. Droga wąska – przez co występują trudności w mijaniu się samochodów.
4	Uzbrojenie	**Pełne –** E, W, G (w drodze), K
5	Stan zagospodarowania	**Bardzo dobry -** Działki 62/8 i 62/10 stanowią funkcjonalną całość, są zabudowane budynkiem mieszkalnym i mają kształt zbliżony do prostokąta o długości ok. 53 m i szerokości ok. 20 m. Teren raczej płaski, bez widocznych różnic w poziomie gruntu. Nieruchomość jest ogrodzona ogrodzeniem z siatki stalowej, pomiędzy słupkami stalowymi, brama wjazdowa oraz bramka drewniane w ramie stalowej. Dodatkowo, dookoła ogrodzenia naturalny żywopłot z sosen, w tym od strony północnej nasadzony za siatką (ogrodzeniem). Ogród porośnięty jest trawą z licznymi drzewami i krzewami ozdobnymi oraz owocowymi, w tym m.in. forsycja, hortensja, wierzba mandżurska, jabłoń, brzózka, orzech laskowy, platan, lipy, czereśnia, grusza, śliwy. W części ogród jest oddzielony żywopłotem, za którym znajduje się ogródek warzywny, w trakcie oględzin mocno zachwaszczony. Na nieruchomości, po zachodniej stronie budynku zlokalizowana jest murowana wędzarnia, piec chlebowy i grill w jednym. Przed budynek w części północnej oraz w części od strony wschodniej, położony jest chodnik z kostki brukowej.
6	Powierzchnia gruntu	**Przeciętna –** 1016 m^2 (w tym działki nr 62/10 o pow. 79m^2 i działka nr 62/8 o pow. 937 m^2)

Dla określenia wartości gruntu o funkcji mieszkaniowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Szczegółowe dane i wyliczenia (tabela, arkusz wyceny) przedstawiają tabele poniżej.
Transakcje sprzedaży nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową przyjętymi do porównania zestawiono w tabeli w punkcie 6.2. Parametry analizowanej próbki reprezentatywnej (cena średnia, cena minimalna, cena maksymalna oraz przedział współczynników korygujących) został zestawiony w tabeli poniżej.

Parametr	Wartość parametru
Cena minimalna:	110,17 zł/m^2
Cena maksymalna:	225,30 zł/m^2
Cena średnia:	169,99 zł/m^2
Dolny zakres współczynnika korygującego:	0,6481
Górny zakres współczynnika korygującego:	1,3254

Nieruchomość o cenie minimalnej położona w gminie Zabierzów, w obrębie Więckowice. Nieruchomość złożona z działki nr 50/2 o powierzchni 1691 m^2. Nieruchomość bez dostępu do drogi, o słabym stanie zagospodarowania (wąska i długa), niekorzystnej powierzchni, nieuzbrojona, o przeciętnej lokalizacji i sąsiedztwie. Transakcja z dnia 03.08.2021 r.
Nieruchomość o cenie maksymalnej położona w gminie Zabierzów w obrębie Więckowice. Nieruchomość złożona z działki nr 75/3 o pow. 800 m^2. Cechy rynkowe: lokalizacja – korzystna, sąsiedztwo i otoczenie – korzystne, dojazd - przeciętny, stan

zagospodarowania – bardzo dobry (kształt równomierny, zbliżony do trapezu), uzbrojenie - niepełne. Transakcja z dnia 03.09.2020 r.
Zgodnie z przedstawionymi powyżej założeniami i przyjętą metodą wyceny, przyjęto następujące współczynniki korygujące dla atrybutów wpływających na wartość nieruchomości złożonej z działki nr 62/8 i nr 62/10:

Lp.	Atrybut	Waga cechy %	Zakres wsp. korygujących		Wartość wsp. Ui	Ocena cechy
			dolny	górny		
1	Lokalizacja i położenie	20%	0,1296	0,2651	0,1973	przeciętna
2	Otoczenie i sąsiedztwo	15%	0,0972	0,1988	0,1480	przeciętne
3	dojazd i dostępność komunikacyjna	20%	0,1296	0,2651	0,2199	dobry
4	Uzbrojenie	10%	0,0648	0,1325	0,1325	pełne
5	Stan zagospodarowania	25%	0,1620	0,3313	0,3313	bardzo dobry
6	Wielkość działki	10%	0,0648	0,1325	0,0987	przeciętna
Suma		**100%**	**0,6481**	**1,3254**	**1,1278**	

Wartość rynkowa nieruchomości określona jest wg formuły:

$$W_G = C_{śr} * \sum_{i=1}^{n} U_i * Pg * K$$

gdzie:

Pg – powierzchnia działek nr 62/8 i 62/10 – 1016 m^2
$C_{śr}$ - cena średnia 1 m^2 powierzchni gruntu
$\sum_{i=1}^{n} U_i$ - suma współczynników korygujących
K - współczynnik korekcyjny

W_G = 169,99 zł/m^2 * 1,1278 * 1016 m^2 * 1,00 **= 194 783 zł** tj. 191,72 zł/m^2

Wartość rynkowa gruntu – działek nr 62/8 i nr 62/10 o łącznej pow. 0,1016 ha wynosi:
194 783 zł
Słownie: sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote

8.4. Obliczenie wartości nakładów na wymianę dachu

Zakres rzeczowy nakładów na wymianę konstrukcji i pokrycia dachu zgodnie z projektem budowlanym wynika z treści udostępnionego przez Upadłego projektu budowlanego dla przedmiotowego budynku jednorodzinnego.
Dla obliczenia nakładów zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę szczegółową.
W tym celu został wykorzystany kosztorys „Przywrócenie konstrukcji dachu do stanu zgodnego z projektem, ul. Modrzewiowa 51, Więckowice" autorstwa mgr inż. Michała Stery z dnia 28.12.2022 r. Kosztorys stanowi załącznik do Operatu.
Szczegółowe wyliczenia podano w tabeli poniżej:

Lp.	Rodzaj nakładów	Wartość wg kosztorysu	KDiN	Wartość łączna robót, zł
1.	Rozbiórka poszycia dachu	8 235,32	420,00	8 655,32
2.	Rozbiórka więźby dachowej	3 270,43	166,79	3 437,22
3.	Rozbiórka ścian szczytowych	3 589,71	183,08	3 772,79
4.	Rozbiórka izolacji termicznej i wykończenia od wewnątrz	3 560,96	181,61	3 742,57
5.	Zabezpieczenie rozebranej połaci dachu	2 731,17	139,29	2 870,46
6.	Odtworzenie konstrukcji dachu	22 705,30	1157,97	23 863,27

Lp.	Rodzaj nakładów	Wartość wg kosztorysu	KDiN	Wartość łączna robót, zł
7.	Odtworzenie komina	1 905,58	97,18	2 002,76
8.	Odtworzenie ścian szczytowych	14 290,91	728,84	15 019,75
9.	Odtworzenie poszycia dachu	13 716,91	699,56	14 416,47
10.	Odtworzenie izolacji termicznej i wykończenie powierzchni	12 896,41	657,72	13 554,13
11.	Roboty porządkowe	1 300,00	66,30	1 366,30
	RAZEM	**88 202,70**	**4 498,34**	**92 701,04**

Wartość nakładów na przywrócenie konstrukcji dachu do stanu zgodnego z projektem budowlanym, oszacowana wg stanu i poziomu cen na datę Operatu: **92 701 zł**
Słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset jeden złotych

Wpływ kosztów wymiany konstrukcji i pokrycia dachu został uwzględniony poprzez odliczenie wartości nakładów jw. od wartości nieruchomości zabudowanej, do celów rozliczenia tej wartości w postępowaniu upadłościowym.

9. Zestawienie obliczonych wartości

I) Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KR2K/00058449/7, wg stanu zgodnego z projektem budowlanym, wynosi:
672 476 zł (7300 zł/m^2 Pu)
Słownie: sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt sześć złotych
W tym: - wartość gruntu o funkcji mieszkaniowej: **194 783 zł (191,72 m^2 pow. gruntu)**
- wartość budynku i budowli: **477 693 zł**

II) Wartość nakładów na przywrócenie konstrukcji dachu do stanu zgodnego z projektem budowlanym: **92 701 zł**
Słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset jeden złotych

III) Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KR2K/00058449/7, wg stanu faktycznego, po uwzględnieniu nakładów na wymianę dachu, wynosi (I – II):
579 775 zł (6 294 zł/m^2 Pu)
Słownie: pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć złotych
W tym: - wartość gruntu o funkcji mieszkaniowej: **194 783 zł (191,72 m^2 pow. gruntu)**
- wartość budynku i budowli: **384 992 zł**

IV) Wartość rynkowa udziału ½ cz. w nieruchomości objętej KW nr KR2K/00058449/7, wg stanu faktycznego, po uwzględnieniu nakładów na wymianę dachu:
289 887 zł (6 294 zł/m^2 Pu)
Słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem złotych
W tym: - wartość udziału związanego z gruntem o funkcji mieszkaniowej:
97 392 zł (191,72 m^2 pow. gruntu)
- wartość udziału związanego z budynkiem i budowlami: **192 495 zł**

10. Komentarz do wyniku

1. Określona wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania stanowi najbardziej prawdopodobną cenę jaką można uzyskać za nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. W tym celu powinny być dochowane wszystkie warunki poprawnie ustalanej ceny transakcyjnej, w szczególności czas i odpowiedni sposób prezentowania, eksponowania nieruchomości na rynku.
2. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia obciążenia hipoteką i innymi prawami nieujawnionymi w KW.

3. Wartość rynkową należy odróżnić od **wartości indywidualnej**, która odzwierciedla cenę jaką inwestor skłonny jest zapłacić za daną nieruchomość przy uwzględnieniu jej przewidywanej zdolności do zaspokojenia jego pragnień. W procesie określania wartości indywidualnej uwzględnia się indywidualną wizję inwestora co do rozwoju danej nieruchomości, indywidualny sposób zarządzania, a więc i indywidualne stawki czynszu dla danej nieruchomości, poziom pustostanów tejże nieruchomości, wpływ podatku dochodowego oraz kwotę kapitału odzyskaną poprzez sprzedaż nieruchomości czyli wycofanie się z inwestycji. Wartość indywidualna oparta jest na subiektywnej ocenie inwestora jednak może być istotnym elementem oceny projektu inwestycyjnego lub określania alternatywnych możliwości inwestycyjnych.
4. Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości może stanowić podstawę do ustalenia ceny wywołania w postępowaniu upadłościowym.
5. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości, w tym podatku VAT, który ewentualnie należy ustalić zgodnie z obowiązującymi przepisami o podatku od towarów i usług.
6. Wpływ kosztów wymiany konstrukcji i pokrycia dachu został uwzględniony poprzez odliczenie wartości nakładów jw. od wartości nieruchomości zabudowanej, do celów rozliczenia tej wartości w postępowaniu upadłościowym.
7. Wpływ kosztów legalizacji samowoli budowlanej został uwzględniony poprzez ocenę cechy „stan zagospodarowania" oraz wagi tej cechy dla szacowanej nieruchomości. Waga ta uwzględnia także wpływ opłaty za legalizację samowoli budowlanej płatnej zgodnie z art. 48 Prawa budowlanego, ponieważ koszt ten poniósłby właściciel nieruchomości szacowanej.

11. Klauzule

1. Niniejsza opinia szacunkowa uwzględnia w pełni stan faktyczny zastany w czasie przeprowadzania lustracji. Ważność wyceny ograniczona jest do celu zawartego w pkt. 2, stanu z dnia oględzin, poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego oraz ustalonego stanu prawnego.
2. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie wad przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu lustracji ani na podstawie dokumentacji i informacji uzyskanych od zamawiającego.
3. Autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wady ukryte, nieujawnione na dzień opracowania operatu. W szczególności w opinii nie uwzględniono jakichkolwiek kwestii związanych z ewentualnym zanieczyszczeniem lub skażeniem gruntu jakie mogłoby wyniknąć w przyszłości. Odpowiedzialność nabywcy za tego rodzaju wady (zanieczyszczenia i skażenia) przyjęta została zgodnie z aktualnymi regulacjami krajowych przepisów ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska.
4. Niniejszy operat sporządzono zgodnie z wymogami przepisów prawnych i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Opracowanie jest operatem szacunkowym, który jest dokumentem prawnie zastrzeżonym do przedstawienia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej lub wartości odtworzeniowej nieruchomości.
6. Zgodnie z przepisami ogólnymi dotyczącymi ważności operatu szacunkowego, wynikającymi z regulacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, **operat szacunkowy może być wykorzystany dla celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia**, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na ceny nieruchomości lub uległ zmianie stan nieruchomości. Ponadto w przypadku jakichkolwiek zmian niezbędne jest ponowne sporządzenie operatu szacunkowego. Przed wykorzystaniem po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia niezbędne jest potwierdzenie jego aktualności przez autorów operatu.

7. **Wycena w postępowaniu upadłościowym** z nieruchomości należy do specyficznych celów wyceny realizowanych przez Syndyka masy upadłości pod nadzorem Sądu, a uregulowana jest przepisami szczególnymi ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego i innymi. W związku z tym kwestia ważności operatu szacunkowego i możliwości jego wykorzystania do celów postępowania upadłościowego rozpatrywana winna wyłącznie przez Syndyka przy uwzględnieniu przepisów szczególnych. Decyzję o konieczności potwierdzania aktualności lub o potrzebie sporządzenia nowego operatu szacunkowego podejmuje Zamawiający (Syndyk) zarówno przed upływem jak i po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu szacunkowego. Na podstawie tej decyzji autor opinii (biegły sądowy) przygotowuje odpowiedni dokument zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
8. Udostępnianie niniejszej opinii osobom trzecim i publikowanie wymaga zgody autora co do sposobu i zakresu. Udostępnianie osobom trzecim do celów prezentacyjnych i informacyjnych nie może polegać na dokonywaniu jakiejkolwiek reprodukcji, powielania, kopiowania itp.
9. Wykorzystanie operatu w celu innym niż do ustalenia ceny wywoławczej przy egzekucji z nieruchomości jest niedopuszczalne.
10. Operat przekazano Zamawiającemu w dwóch **(2)** egzemplarzach.

12. Nota informacyjna ws. ochrony danych osobowych

Administratorem danych osobowych strony Upadłej jest firma: Adam Kościsz, EKSPERT – Doradztwo i Wyceny, ul. Do Krzyża 11, 32-540 Młoszowa, działająca na zlecenie Syndyka masy upadłości.
Wszelkie pytania dotyczące przetwarzania danych osobowych („**dane**") strony Upadłej należy kierować na adres **ak.wyceny@gmail.com** lub na jeden z podanych w rozdziale 3.1. adresów poczty tradycyjnej.
Przetwarzanie danych osobowych strony Upadłej będzie odbywać się na podstawie art. 6 pkt 1 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L nr 119 str. 1) („**RODO**") w celu prawidłowego sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego; na podstawie art. 6 pkt 1 lit. f) RODO w prawnie usprawiedliwionym interesie Administratora Danych jakim jest ochrona przed ewentualnymi roszczeniami na drodze cywilnej związanymi z przygotowaniem wskazanego wyżej Operatu; oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO w związku z koniecznością wypełnienia obowiązków prawnych przez Administratora Danych, w tym obowiązków podatkowych.
Administrator będzie przetwarzał następujące kategorie danych osobowych Dłużnika: imię i nazwisko oraz adres zameldowania, przy czym nie jest planowane przetwarzanie szczególnych kategorii danych osobowych, o których mowa w art. 9 RODO.
Dane osobowe strony Upadłej będą przetwarzane przez Administratora w celu sporządzenia powyższego operatu szacunkowego.
Dane osobowe strony Upadłej będą przetwarzane do momentu zatwierdzenia niniejszego Operatu przez Administratora, a także w okresie po jego zatwierdzeniu w celu weryfikacji wniosków tam zawartych z zastrzeżeniem, że okres przetwarzania danych osobowych może zostać każdorazowo przedłużony o okres przedawnienia roszczeń, jakie mogą mieć związek, ze sporządzeniem niniejszego Operatu lub też z osobą strony Upadłej lub jeżeli przetwarzanie danych osobowych będzie niezbędne dla celowego dochodzenia roszczeń lub obrony przed roszczeniami strony przeciwnej, co stanowi prawnie usprawiedliwiony interes administratora danych.
Administrator nie stosuje zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania.
Stronie Upadłej przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich poprawiania, sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych.

Podanie przez stronę Upadłą danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do celów sporządzenia i zatwierdzenia niniejszego Operatu szacunkowego. W przypadku nie podania danych osobowych Operat ten nie może zostać w pełni zweryfikowany.
Informujemy, iż dane osobowe mogą być przekazywane podmiotom świadczącym usługi finansowo-księgowe, w tym Wierzycielom. Poza wskazanymi podmiotami, dane strony Upadłej mogą być udostępnione wyłącznie podmiotom upoważnionym do tego na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
Odbiorcy danych znajdują się w krajach na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG).

13. Wykaz załączników

1. Wypis z KW nr KR2K/00058449/7
2. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Wypis z rejestru gruntów.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Kopia mapy zasadniczej.
6. Kopia polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego.
7. Kosztorys mgr inż. Michałą Stery „Przywrócenie konstrukcji dachu do stanu zgodnego z projektem, ul. Modrzewiowa 51, Więckowice" z dnia 28.12.2022 r.

14. Podpis, data, pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

30 grudnia 2022 r.

15. Załączniki

15.1. Wypis z KW nr KR2K/00058449/7

Wypis dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 21.10.2021 r. poz. 1899 ze zm.).

Określenie dokumentacji	Księga Wieczysta Nr KR2K/00058449/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach
Miejsce udostępnienia	Elektroniczne księgi wieczyste - https://ekw.ms.gov.pl/
Treść wypisu	**Dział I – Oznaczenie nieruchomości**: Położenie: woj. małopolskie, pow. krakowski, g, Zabierzów, miejscowość Więckowice Działka: 62/8 o pow. 0,0937 ha oraz 62/10 o pow. 0,0079 ha Sposób korzystania: R – grunty orne **Dział I – Spis praw** : Wolny od wpisów. **Dział II – Własność:** Właściciele: Sławomir Tadeusz Majka (Jan, Eugenia) w udziale ½ części oraz Katarzyna Agata Majka (Jerzy, Marzena) w udziale ½ części Podstawa wpisu: Umowa sprzedaży rep A nr 262/2014 z 11.01.2014 r. Chwila wpływu z dnia 15.01.2014 r., chwila wpisu z dnia 27.01.2014 r. **Dział III – Prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia:** Nr wpisu: 5; Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością; Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie km 2298/19 z wniosku wierzyciela Pawła Kostkiewicza przeciwko dłużnikowi Sławomirowi Majka , na podstawie tytułu wykonawczego : akt notarialnego z dnia 16.06.2017r. sygn. akt repertorium a nr 1286/2017, sądu rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie z dnia 26.10.2018r. sygn. akt I co 586/18/k; Przedmiot wykonania: na udziale nr 1 Sławomira Majki wynoszącym 1/2 część. Podstawa wpisu: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu, km 2298/19, 2020-01-28, Komornik Sądowy przy sądzie rejonowym dla Krakowa- Krowodrzy Marcin Godyń kancelaria komornicza nr VII w Krakowie. Nr wpisu: 6; Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie km 371/18 z wniosku wierzyciela Kazimiery Rogali przeciwko dłużnikowi Katarzynie Majce, na podstawie tytułu wykonawczego sądu rejonowego dla Krakowa Krowodrzy z dnia 17.09.2012, sygn. akt I c 535/12/k, sądu rejonowego dla Krakowa Krowodrzy z dnia 30.12.2015, sygn. akt ix k 395/15/k Przedmiot wykonania: udział 2 w prawie własności wynoszący 1/2 części przysługujący Katarzynie Majce. Podstawa wpisu: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu, km 371/18, 2020-05-08, Komornik Sądowy przy sądzie rejonowym dla Kakowa Krowodrzy Marcin Godyń kancelaria komornicza w Krakowie. Nr wpisu: 7; Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością Treść wpisu: pprzyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie gkm 137/20 z wniosku wierzyciela Intrum Justitia Debt Fund 1 fundusz inwestycyjny zamknięty niestandaryzowany fundusz sekurytyzacyjny przeciwko dłużnikowi Katarzynie Majce, na podstawie tytułu wykonawczego sądu okręgowego w Katowicach z dnia 31.03.2016, sygn. akt xiv gnc 234/16/sk Przedmiot wykonania: udział 2 w prawie własności wynoszący 1/2 części przysługujący Katarzynie Majce. Podstawa wpisu: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zpłaty długu, gkm 137/20, 2021-04-07, Komornik Sądowy przy sądzie rejonowym dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie Karolina Owczarek-Czarnota. **Dział IV – Hipoteka:** Nr hipoteki: 1 Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna Suma, waluta: 100 000,00 (sto tysięcy) zł Udział: 1

	Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty pożyczki wraz odsetkami w razie opóźnienia w płatności, należnymi za okres od dnia następującego po dniu wymagalności do dnia zapłaty, kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego oraz wszelkich innych kosztów dochodzenia należności, a także roszczeń pożyczkodawcy o naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania przez pożyczkobiorcę zobowiązań wynikających z umowy pożyczki., umowa pożyczki, akt poddania się egzekucji oraz umowa ustanowienia hipoteki rep. a 1286/2017 z dnia 16 czerwca 2017r kancelaria notarialna w Krakowie notariusz Sylwia Majerczak Wierzyciel hipoteczny: Paweł Tadeusz Kostkiewicz Podstawa wpisu: umowa pożyczki akt poddania się egzekucji oraz umowa ustanowienia hipoteki, nr 1286/2017 z 16.06.2017 r. Chwila wpływu z dnia 16.06.2017 r., chwila wpisu z dnia 28.06.2017 r. Nr hipoteki: 2 Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa Suma, waluta: 476 995,00 (czterysta siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć) chf Udział: 2 Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z nakazu zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym przez sąd okręgowy w Katowicach wydział XIV Gospodarczy dnia 31 marca 2016 r. sygn. akt XIV gnc 234/16/sk Wierzyciel hipoteczny: Intrum Justitia Debt Fund 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny Podstawa wpisu: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z klauzulą wykonalności, XIV gnc 234/16/sk, 2016-03-13, sąd okręgowy w Katowicach wydział XIV gospodarczy (chwila wpływu z dnia 11.01.2019 r., chwila wpisu z dnia 24.05.2019 r.) oraz wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego Intrum Justitia Debt Fund 1 fundusz inwestycyjny zamknięty niestandaryzowany fundusz sekurytyzacyjny, nr 77955/172244/51/42/2020-07-14, 2020-07-14 (chwila wpływu z dnia 22.07.2020 r., chwila wpisu z dnia 02.12.2020 r.)
Wypis sporządzono	01.12.2022 roku

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

15.2. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wypis dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 21.10.2021 r. poz. 1899 ze zm.).

Określenie dokumentu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice
Miejsce udostępnienia	Urząd Gminy Zabierzów – Wydział Planowania Przestrzennego
Treść wypisu	Zgodnie z zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Zabierzów nr XXVIII/161/04 w dniu 15 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice przedmiot wyceny tj. **działka nr 62/8 położona jest na terenie oznaczonym jako: M2U i M1U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług,** natomiast **działka nr 62/10 położona jest w terenie oznaczonym jako drogi dojazdowe.** Przedmiotowy plan został zmieniony planami nr XXVI/187/12 z 28.09.2012 r., nr XXXVI/359/17 z 27.10.2017 r. oraz nr XXXVII/425/22 z 05.04.2022 r. Zgodnie z planem: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług („M1U", „M2U", „M3U"). przeznacza się na cele: 1) zabudowy jednorodzinnej wraz z urządzeniami związanymi z jej obsługą i zielenią przydomową, 2) zabudowy związanej z prowadzeniem nieuciążliwej działalności usługowej, 3) budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą, 4) garaży wolnostojących dla samochodów osobowych. 2. Dopuszcza się wyłącznie usługi, których oddziaływanie na środowisko przekraczające poziom dopuszczalny nie wykracza poza obszar działki pozostającej we władaniu prowadzącego działalność ani nie powoduje niedopuszczalnego obniżenia standardów środowiskowych pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się na tej działce. 3. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się ponadto lokalizację: 1) wydzielonych zespołów parkingowych, 2) budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą, 3) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji. § 36 Ustala się następujące ogólne warunki kształtowania zabudowy: *zmiana w 2017 r. - 1) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej dla danego miejsca inwestycji i rodzaju zabudowy, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych dla tej zabudowy materiałów wykończeniowych.* *zmiana w 2017 r. - 2) gabaryty zabudowy powinny spełniać wymagania określone w planie i nawiązywać do skali zabudowy otoczenia; dopuszcza się odstępstwa od powyższej zasady dla budynków użyteczności publicznej oraz związanych z działalnością gospodarczą, w tym produkcyjną, realizowanych poza terenami przeznaczonymi dla zabudowy jednorodzinnej i usług tj. "M1U", "M2U"i "M3U", jeżeli wymogi funkcjonalne narzucają konieczność zastosowania odmiennych rozwiązań; w takim przypadku forma architektoniczna budynku powinna być przedmiotem szczególnie starannych rozwiązań projektowych pod kątem wkomponowana w krajobraz.* 3) w stosunku do istniejących budynków, których formy obniżają walory krajobrazu, zaleca się stopniową zmianę ich formy przy okazji remontów, przebudowy bądź nadbudowy np. przez zmianę kształtu i pokrycia dachu oraz kolorystyki i wykończenia elewacji. W odniesieniu do istniejących budynków nakrytych dachem płaskim dopuszcza się przebudowę dachu na stromy z zachowaniem warunków określonych w § 37 ust. 1 pkt 4 i 6 oraz z wykluczeniem stosowania ścianki kolankowej. §37 1. W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej określa się następujące warunki kształtowania zabudowy: 1) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków ogranicza się do dwóch, przy czym druga kondygnacja dopuszczalna jest wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu stromym, 2) poziom parteru budynku powinien znajdować się nie wyżej niż 1,2 m nad poziomem przyległego terenu; jeżeli budynek położony jest na stoku, rzędną terenu mierzy się na osi* rzutu budynku prostopadłej do linii spadku stoku, 3) wysokość budynków ogranicza się do 9,0 m, 4) obowiązuje stosowanie tradycyjnych form dachów stromych, czterospadowych, ewentualnie

	dwuspadowych, o jednakowym kącie nachylenia głównych (dłuższych) połaci dachowych, wynoszącym od 37° do 45 ; dach ewentualnie z przyczółkami, wypuszczony poza ściany szczytowe, z okapami wzdłuż dłuższej elewacji, ganek powinien być nakryty daszkiem o podobnym spadku, 5) rzędna okapu dachu budynku powinna być położona nie wyżej niż 0,3 m nad poziomem podłogi drugiej kondygnacji nadziemnej, 6) *zmiana w 2017 r.* - *„kolorystyka pokrycia dachów powinna być ciemna, w tonacji czerwono-brązowej, ciemnoszarej, grafitowo-czarnej; pokrycie dachu - dachówkami z różnych materiałów lub materiałów o fakturze dachówek. Dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych takich jak blacha stalowa, miedziana i tytanowo-cynkowa we wskazanej powyżej kolorystyce."* 7) *zmiana w 2017 r.* - *„jako materiały wykończeniowe elewacji należy stosować tynk w jasnej tonacji (odcienie bieli, szarości, beżu) oraz materiały naturalne lub imitujące naturalne: kamień, cegła, klinkier, drewno (w naturalnych kolorach), a także współczesne materiały wykończeniowe takie jak np. metal, beton architektoniczny, szkło, płyty z laminatów"* 8) zalecane jest stosowanie: a) prostokątnego, wydłużonego rzutu budynku, z dopuszczeniem ganków i podcieni, *zmiana 2 2017 r.* – *„b) uchylony* *c) otworów okiennych i drzwiowych prostokątnych z podziałem na skrzydła,"* 9) budynki jednorodzinne powinny być realizowane w układzie: a) wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym -w terenach „M1" i „M1U", b) wolnostojącym lub bliźniaczym - w terenach „M2" i „M2U", c) wolnostojącym - w terenach „M3" i „M3U", 10) budynki mieszkalne zawierające od dwóch do czterech mieszkań powinny być realizowane w układzie wolnostojącym. 2. Warunki określone w ust.1 stosuje się również do pozostałych budynków, w tym związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności usługowej, realizowanych w terenach „M1U", „M2U"i „M3U", przy czym maksymalna długość budynku może wynosić 30 m.
Wypis sporządzono	01.12.2022 r.

(podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

15.3. Wypis z rejestru gruntów

Znak sprawy: GKIK-I.6621.17627.2022

STAROSTWO POWIATOWE W KRAKOWIE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1
tel. 12-656-72-19, 12-656-72-26
tel / fax 12-656-09-81

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **krakowski**
Jednostka ewidencyjna: **120616_2, Zabierzów**
Obręb ewidencyjny: **0020, Więckowice**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-12-2022 13:05:55

Nr jednostki rejestrowej: **G326**

Osoby: 2

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/2 współwłasność	Majka Katarzyna Agata (Jerzy, Marzena) PESEL: 71022703026 adres: ul. Adama Staszczyka 3/11, 30-123 Kraków
1/2 współwłasność	Majka Sławomir Tadeusz (Jan, Eugenia) PESEL: 72102308892 adres: ul. Os.Jagiellońskie 11/30, 32-410 Dobczyce

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
62/8 120616_2.0020.62/8		0.0937	RII B	0.0476 0.0461	KR2K/00058449/7 AN262/2014,
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 62/8;1.					
62/10 120616_2.0020.62/10		0.0079	RII B	0.0040 0.0039	KR2K/00058449/7 AN262/2014,

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1016	ha
Słownie:	jeden tysiąc szesnaście metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
RII - Grunty orne

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	**120616_2.0020.62/8.1_BUD**
Działka	120616_2.0020.62/8
Adres	Więckowice, ul. Modrzewiowa 51
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne

Kondygnacje nadziemne: **1**
Kondygnacje podziemne: **0**
Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m^2]: **113**
Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m^2]: -
Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m^2]: -
Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m^2]: -

STAROSTA KRAKOWSKI

z up. STAROSTY
mgr inż. Agnieszka Mamak
Geodeta
w Wydziale Geodezji, Kartografii
i Katastru

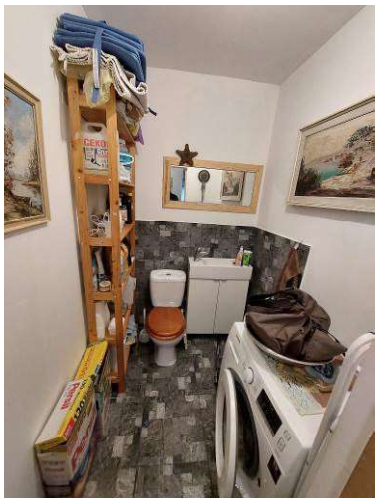
Sporządził(a): Agnieszka Mamak

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

15.4. Dokumentacja fotograficzna

Stan zagospodarowania działek nr 62/8 i nr 62/10

Standard wykończenia budynku



15.5. Kopia mapy zasadniczej

NIE AKTUALIZOWANO

Województwo: małopolskie
Powiat: krakowski
Jednostka ewidencyjna: 120616_2, Zabierzów
Obręb: 0020, Więckowice

KOPIA MATERIAŁU ZASOBU INNEGO W POSTACI NIEELEKTRONICZNEJ

SKALA 1:1000

Poświadcza się za zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KRAKOWSKI
Nazwa materiału zasobu	kopia mater. zasobu
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 1206. 2020. 480
Data wykonania kopii	09. 12. 2022 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY

Urszula Oramus
Geodeta
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

Sporządził(a) wydruk: Urszula Oramus

15.6. Kopia polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

ADAM KOŚCISZ, EKSPERT - DORADZTWO I WYCENY

32-540 Młoszowa, Do Krzyża 11

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012001

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 03/02/2022 - 02/02/2023
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 348.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

15.7. Kosztorys mgr inż. Michała Stery pn. „Przywrócenie konstrukcji dachu do stanu zgodnego z projektem, ul. Modrzewiowa 51, Więckowice” z dn. 28.12.2022 r.

MICHAŁ STERA

ul. Szkolna 13a/6
41-100 Siemianowice Śląskie
tel. 517 171 031, e-mail: m.stera@o2.pl

KOSZTORYS

NAZWA INWESTYCJI : Przywrócenie konstrukcji dachu do stanu zgodnego z projektem
ADRES INWESTYCJI : ul. Modrzewiowa 51, Więckowice

SPORZĄDZIŁ KALKULACJE : Michał Stera
DATA OPRACOWANIA : 28.12.2021

Stawka roboczogodziny : 23,94 zł
Poziom cen : 4 kw. 22 Informacja o cenach czynników produkcji RMS (Promocja)

NARZUTY

Koszty zakupu doliczane do cen jedn.	7,10 %
Koszty pośrednie [Kp]	68,10 % R+S
Zysk [Z]	11,30 % R+S+Kp(R+S)

Wartość kosztorysowa robót bez podatku VAT : 88 202,70 zł

Słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście dwa i 70/100 zł

Klauzula o uzgodnieniu kosztorysu

W kalkulacji przyjęto następujące założenia:
Demontaże:
- rozbiórka istniejącego poszycia dachu o nachyleniu 30st wraz z całym osprzętem,
- rozbiórkę okładzin zewnętrznych i wewnętrznych oraz konstrukcji drewnianej ścian szczytowych ponad stropem nad parterem (od poziomu + 3,11),
- rozbiórkę konstrukcji więźby dachowej,
-zabezpieczenie budynku przezd zalaniem poprzez wykonanie osłon z plandek budowlanych.

Odbudowa:
- nadbudowa komina,
- wykonanie więźby dachowej o nachyleniu połaci dachu 37st z materiału częściowo pochodzącego z rozbiórki z 30% uzupełnieniem,
- wykonanie ścian szczytowych z wykorzystaniem materiału z rozbiórki i częściowym jego uzupełnieniem,
- wykonanie poszycia dachu z blachodachówki wraz z całym osprzętem z wykorzystaniem materiału z rozbiórki i częściowym jego uzupełnie niem,
- oczyszczenie budowy z odpadów.

SPORZĄDZIŁ KALKULACJĘ :

Michał Stera
inż. budownictwa
mgr inż. inżynierii ochrony środowiska
uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
nr ewid. SKL/2691/OWOK/09

Data opracowania
28.12.2021

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
Przywrócenie konstrukcji dachu do stanu zgodnego z projektem								
1		**Roboty rozbiórkowe**						
1.1		**Poszycie dachu**						
1 d.1.1	KNR K-05 0501-02 analogia	Demontaż rynien dachowych o śr. 125 mm R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = 13,60+4,36+1,00+1,00+ 5,28 = 25,240 m	m					
		-- R --						
1*		robocizna 0,55*0,5=0,275 r-g/m * 23,94 zł/r-g	r-g	6,9410	6,584	166,18		
		-- S --						
2*		wyciąg 0,004*0,5=0,002 m-g/m * 10,15 zł/m-g	m-g	0,0505	0,020			0,50
Razem koszty bezpośrednie:		**166,68**			**6,604**	**166,18**		**0,50**
Razem z narzutami:		**311,97**			**12,360**	**311,02**		**0,95**
Cena jednostkowa:		**12,36**				**12,319**	**0,000**	**0,038**
2 d.1.1	KNR K-05 0501-04 analogia	Demontaż rynien dachowych - narożnik wewnętrzny R*0,5; M*0; S*0 przedmiar = 1 szt.	szt.					
		-- R --						
1*		robocizna 0,35*0,5=0,175 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	0,1750	4,190	4,19		
Razem koszty bezpośrednie:		**4,19**			**4,190**	**4,19**		
Razem z narzutami:		**7,84**			**7,840**	**7,84**		
Cena jednostkowa:		**7,84**				**7,839**	**0,000**	**0,000**
3 d.1.1	KNR K-05 0501-06 analogia	Demontaż rynien dachowych - lej spustowy R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = 4 szt.	szt.					
		-- R --						
1*		robocizna 0,42*0,5=0,21 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	0,8400	5,027	20,11		
		-- S --						
2*		wyciąg 0,004*0,5=0,002 m-g/szt. * 10,15 zł/m-g	m-g	0,0080	0,020			0,08
Razem koszty bezpośrednie:		**20,19**			**5,047**	**20,11**		**0,08**
Razem z narzutami:		**37,76**			**9,440**	**37,60**		**0,16**
Cena jednostkowa:		**9,44**				**9,405**	**0,000**	**0,038**
4 d.1.1	KNR 0-15 0526-02 analogia	Demontaż okien z połaci dachowej - okno wyłazowe R*0,5 przedmiar = 1 szt	szt					
		-- R --						
1*		robocizna 8,25*0,5=4,125 r-g/szt * 23,94 zł/r-g	r-g	4,1250	98,753	98,75		
		-- S --						
2*		wyciąg 0,012 m-g/szt * 10,15 zł/m-g	m-g	0,0120	0,122			0,12
Razem koszty bezpośrednie:		**98,87**			**98,875**	**98,75**		**0,12**
Razem z narzutami:		**184,99**			**184,990**	**184,77**		**0,22**
Cena jednostkowa:		**184,99**				**184,762**	**0,000**	**0,228**
5 d.1.1	KNR AT-09 0104-05 analogia	Demontaż akcesoriów do pokryć dachowych - stopnie kominiarskie R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = 3 szt.	szt.					
		-- R --						
1*		robocizna 0,24*0,5=0,12 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	0,3600	2,873	8,62		
Razem koszty bezpośrednie:		**8,62**			**2,873**	**8,62**		
Razem z narzutami:		**16,14**			**5,380**	**16,14**		
Cena jednostkowa:		**5,38**				**5,376**	**0,000**	**0,000**

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
6 d.1.1	KNR AT-09 0104-04 analogia	Demontaż akcesoriów do pokryć dachowych - ławy kominiarskie R*0,7; M*0; S*0,7 przedmiar = 1 szt.	szt.					
		-- R --						
1*		robocizna 0,57*0,7=0,399 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	0,3990	9,552	9,55		
Razem koszty bezpośrednie:		**9,55**			**9,552**	**9,55**		
Razem z narzutami:		**17,87**			**17,870**	**17,87**		
Cena jednostkowa:		**17,87**				**17,871**	**0,000**	**0,000**
7 d.1.1	KNR AT-09 0802-10 analogia	Blachodachówka - rozbiórka gąsiorów R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = (13,60+2,14) = 15,740 m	m					
		-- R --						
1*		robocizna 0,59*0,5=0,295 r-g/m * 23,94 zł/r-g	r-g	4,6433	7,062	111,16		
		-- S --						
2*		wyciąg 0,003*0,5=0,0015 m-g/m * 10,15 zł/m-g	m-g	0,0236	0,015			0,24
Razem koszty bezpośrednie:		**111,40**			**7,077**	**111,16**		**0,24**
Razem z narzutami:		**208,40**			**13,240**	**207,95**		**0,45**
Cena jednostkowa:		**13,24**				**13,212**	**0,000**	**0,028**
8 d.1.1	KNR AT-09 0802-02 analogia	Blachodachówka z blachy powlekanej - rozbiórka poszycia - dachy o nachyleniu połaci do 60% i pow. ponad 50 m2 R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = 6,70*13,60+6,70*13,60-2*(0,5*1,72*1,12)+2*2,032 = 184,378 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,53*0,5=0,265 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	48,8602	6,344	1 169,69		
		-- S --						
2*		wyciąg 0,007*0,5=0,0035 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	0,6453	0,036			6,64
Razem koszty bezpośrednie:		**1 176,33**			**6,380**	**1 169,69**		**6,64**
Razem z narzutami:		**2 201,47**			**11,940**	**2 188,93**		**12,54**
Cena jednostkowa:		**11,94**				**11,869**	**0,000**	**0,068**
9 d.1.1	KNR AT-09 0802-09 analogia	Blachodachówka z blachy powlekanej - rozbiórka - wiatrownice szczytowe R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = 4*6,70+2*1,30 = 29,400 m	m					
		-- R --						
1*		robocizna 0,23*0,5=0,115 r-g/m * 23,94 zł/r-g	r-g	3,3810	2,753	80,94		
		-- S --						
2*		wyciąg 0,001*0,5=0,0005 m-g/m * 10,15 zł/m-g	m-g	0,0147	0,005			0,15
Razem koszty bezpośrednie:		**81,09**			**2,758**	**80,94**		**0,15**
Razem z narzutami:		**151,70**			**5,160**	**151,43**		**0,27**
Cena jednostkowa:		**5,16**				**5,151**	**0,000**	**0,009**
10 d.1.1	KNR-W 4-01 0545-09	Przygotowanie blach z rozbiórki do dalszego użytku przedmiar = poz.8 = 184,378 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,27 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	49,7821	6,464	1 191,82		
Razem koszty bezpośrednie:		**1 191,82**			**6,464**	**1 191,82**		
Razem z narzutami:		**2 229,13**			**12,090**	**2 229,13**		
Cena jednostkowa:		**12,09**				**12,094**	**0,000**	**0,000**

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
11 d.1.1	KNR AT-09 0802-08 analogia	Blachodachówka z blachy powlekanej - rozbiórka - obróbki o szer. ponad 25 cm w rozwinięciu R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = <kosz> 2*2,00*0,60 2,400 <obróbka komina> (1,40*2+0,70*2)* 0,15 0,630 <pas nadrynnowy> (13,60+4,36+1,00+ 1,00+5,28)*0,35 8,834 RAZEM 11,864 m^2	m^2					
1*		-- R -- robocizna 2,87*0,5=1,435 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	17,0248	34,354	407,58		
Razem koszty bezpośrednie:		**407,58**			**34,354**	**407,58**		
Razem z narzutami:		**762,62**			**64,280**	**762,62**		
Cena jednostkowa:		**64,28**				**64,275**	**0,000**	**0,000**
12 d.1.1	KNR AT-09 0802-07 analogia	Blachodachówka z blachy powlekanej - rozbiórka - obróbki o szer. do 25 cm w rozwinięciu R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = <obróbka komina> (1,40* 2+0,70*2)*0,15 = 0,630 m^2	m^2					
1*		-- R -- robocizna 3,61*0,5=1,805 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	1,1372	43,212	27,22		
2*		-- M -- blacha powlekana płaska 0,55 mm 1,23*0=0 m^2/m^2 * 46,68 zł/m^2	m^2	0,0000	0,000		0,00	
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,06*0=0 kg/m^2 * 13,27 zł/kg	kg	0,0000	0,000		0,00	
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,000		0,00	
5*		-- S -- środek transportowy 0,007*0,5=0,0035 m-g/m^2 * 86,30 zł/m-g	m-g	0,0022	0,302			0,19
Razem koszty bezpośrednie:		**27,41**			**43,514**	**27,22**		**0,19**
Razem z narzutami:		**51,29**			**81,410**	**50,93**		**0,36**
Cena jednostkowa:		**81,41**				**80,847**	**0,000**	**0,565**
13 d.1.1	KNR 4-01 0535-09	Przygotowanie blachy z rozbiórki do dalszego użytku przedmiar = poz.11+poz.12 = 12,494 m^2	m^2					
1*		-- R -- robocizna 0,27 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	3,3734	6,464	80,76		
Razem koszty bezpośrednie:		**80,76**			**6,464**	**80,76**		
Razem z narzutami:		**151,05**			**12,090**	**151,05**		
Cena jednostkowa:		**12,09**				**12,094**	**0,000**	**0,000**
14 d.1.1	KNR AT-09 0101-03 analogia	Łacenie - rozstaw łat 25 cm R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = poz.8 = 184,378 m^2	m^2					
1*		-- R -- robocizna 0,19*0,5=0,095 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	17,5159	2,274	419,28		
2*		-- S -- wyciąg 0,007*0,5=0,0035 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	0,6453	0,036			6,64
Razem koszty bezpośrednie:		**425,92**			**2,310**	**419,28**		**6,64**
Razem z narzutami:		**796,51**			**4,320**	**783,98**		**12,53**
Cena jednostkowa:		**4,32**				**4,255**	**0,000**	**0,068**

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
15 d.1.1	KNR AT-09 0103-02 analogia	Rozbiórka demolacyjna folii wstępnego krycia (FWK) układanej na krokwiach - rozstaw kontrłat 0,80 m R*0,3; M*0; S*0,3 przedmiar = poz.8 = 184,378 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,42*0,3=0,126 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	23,2316	3,016	556,08		
		-- S --						
2*		wyciąg 0,003*0,3=0,0009 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	0,1659	0,009			1,66
Razem koszty bezpośrednie:		**557,74**			**3,025**	**556,08**		**1,66**
Razem z narzutami:		**1 043,58**			**5,660**	**1 040,44**		**3,14**
Cena jednostkowa:		**5,66**				**5,643**	**0,000**	**0,017**
16 d.1.1	KNR K-05 0102-06	Demontaż deskowania kapu R*0,5 przedmiar = (13,60+4,36+1,00+1,00+5,28)*0,20 = 5,048 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,36*0,5=0,18 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	0,9086	4,309	21,75		
		-- S --						
2*		wyciąg 0,02 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	0,1010	0,203			1,02
3*		samochód dostawczy 0,025 m-g/m^2 * 86,30 zł/m-g	m-g	0,1262	2,158			10,89
Razem koszty bezpośrednie:		**33,66**			**6,670**	**21,75**		**11,91**
Razem z narzutami:		**63,00**			**12,480**	**40,71**		**22,29**
Cena jednostkowa:		**12,48**				**8,061**	**0,000**	**4,417**

PODSUMOWANIE

Poszycie dachu

	RAZEM	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM	4 401,81	4 373,68		28,13
Koszty pośrednie [Kp] 68,1% od (R+S)	2 997,34	2 978,03		19,31
RAZEM	7 399,15	7 351,71		47,44
Zysk [Z] 11,3% od (R+S+Kp(R+S))	836,17	830,70		5,47
RAZEM	8 235,32	8 182,41		52,91
			OGÓŁEM	**8 235,32**

Słownie: osiem tysięcy dwieście trzydzieści pięć i 32/100 zł

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
1.2		**Więźba dachowa**						
17 d.1.2	KNR 4-01 0430-07	Rozebranie elementów więźb dachowych - więźby dachowe ze stolcami przedmiar = poz.8 = 184,378 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,32 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	59,0010	7,661	1 412,52		
		-- M --						
2*		bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.III 0,002 m^3/m^2 * 1018,32 zł/m^3	m^3	0,3688	2,037		375,58	
3*		materiały pomocnicze 2 %(od M)	%	2,0000	0,041		7,56	
Razem koszty bezpośrednie:		**1 795,66**			**9,739**	**1 412,52**	**383,14**	
Razem z narzutami:		**3 025,64**			**16,410**	**2 642,50**	**383,14**	
Cena jednostkowa:		**16,41**				**14,333**	**2,078**	**0,000**
18 d.1.2	KNR 4-01 0430-10	Rozebranie elementów więźb dachowych - deski okapowe, gzymsowe, wiatrowe przedmiar = <deska okapowa>poz.1 25,240 <wiatrownica>4*6,70+2*1,30 29,400 RAZEM 54,640 m	m					
		-- R --						
1*		robocizna 0,1 r-g/m * 23,94 zł/r-g	r-g	5,4640	2,394	130,81		
Razem koszty bezpośrednie:		**130,81**			**2,394**	**130,81**		
Razem z narzutami:		**244,79**			**4,480**	**244,79**		
Cena jednostkowa:		**4,48**				**4,479**	**0,000**	**0,000**

PODSUMOWANIE

Więźba dachowa

	RAZEM	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM	1 926,47	1 543,33	383,14	
Koszty pośrednie [Kp] 68,1% od (R+S)	1 050,86	1 050,86		
RAZEM	2 977,33	2 594,19	383,14	
Zysk [Z] 11,3% od (R+S+Kp(R+S))	293,10	293,10		
RAZEM	3 270,43	2 887,29	383,14	

OGÓŁEM **3 270,43**

Słownie: trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt i 43/100 zł

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
1.3		**Ściany szczytowe**						
19 d.1.3	KNR 4-01 0432-02	Wyjęcie okien ze ścian drewnianych przedmiar = 2 szt.	szt.					
1*		-- R -- robocizna 0,85 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	1,7000	20,349	40,70		
Razem koszty bezpośrednie:		**40,70**			**20,349**	**40,70**		
Razem z narzutami:		**76,14**			**38,070**	**76,14**		
Cena jednostkowa:		**38,07**				**38,072**	**0,000**	**0,000**
20 d.1.3	KNR-W 4-01 0909-02 analogia	Demontaż skrzydeł okiennic przedmiar = 4 szt.	szt.					
1*		-- R -- robocizna 0,57 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	2,2800	13,646	54,58		
Razem koszty bezpośrednie:		**54,58**			**13,646**	**54,58**		
Razem z narzutami:		**102,12**			**25,530**	**102,12**		
Cena jednostkowa:		**25,53**				**25,531**	**0,000**	**0,000**
21 d.1.3	KNR-W 4-01 0917-04	Demontaż haków wiatrowych przedmiar = 4 szt.	szt.					
1*		-- R -- robocizna 0,04 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	0,1600	0,958	3,83		
Razem koszty bezpośrednie:		**3,83**			**0,958**	**3,83**		
Razem z narzutami:		**7,16**			**1,790**	**7,16**		
Cena jednostkowa:		**1,79**				**1,792**	**0,000**	**0,000**
22 d.1.3	KNR-W 4-01 0917-21	Demontaż zawiasów okiennych wbijanych przedmiar = 2*4 = 8,000 szt.	szt.					
1*		-- R -- robocizna 0,14 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	1,1200	3,352	26,82		
Razem koszty bezpośrednie:		**26,82**			**3,352**	**26,82**		
Razem z narzutami:		**50,16**			**6,270**	**50,16**		
Cena jednostkowa:		**6,27**				**6,272**	**0,000**	**0,000**
23 d.1.3	KNR 0-21 4004-02 analogia	Poszycie ścian szkieletowych z desek o szer. 25 cm - demontaż poszycia wewnętrzne z deski grub 2cm R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = 0,5*3,20*9,82*2 = 31,424 m^2	m^2					
1*		-- R -- robocizna 0,47*0,5=0,235 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	7,3846	5,626	176,79		
2*		-- S -- wyciąg 0,02*0,5=0,01 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	0,3142	0,102			3,21
Razem koszty bezpośrednie:		**180,00**			**5,728**	**176,79**		**3,21**
Razem z narzutami:		**336,87**			**10,720**	**330,89**		**5,98**
Cena jednostkowa:		**10,72**				**10,526**	**0,000**	**0,190**
24 d.1.3	KNR 0-21 4003-07 analogia	Konstrukcje szkieletowe - demontaż nadproży złożonych o wys. do 150 mm R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = 2*1,10 = 2,200 mb	mb					
1*		-- R -- robocizna 1,17*0,5=0,585 r-g/mb * 23,94 zł/r-g	r-g	1,2870	14,005	30,81		
2*		-- S -- wyciąg 0,01*0,5=0,005 m-g/mb * 10,15 zł/m-g	m-g	0,0110	0,051			0,11
Razem koszty bezpośrednie:		**30,92**			**14,056**	**30,81**		**0,11**
Razem z narzutami:		**57,86**			**26,300**	**57,65**		**0,21**
Cena jednostkowa:		**26,30**				**26,202**	**0,000**	**0,096**

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
25 d.1.3	KNR 0-21 4004-02 analogia	Poszycie ścian szkieletowych - demontaż poszycia zewnętrznego z bali iglastych 18x25cm R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = poz.23 = 31,424 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,47*0,5=0,235 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	7,3846	5,626	176,79		
		-- S --						
2*		wyciąg 0,02*0,5=0,01 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	0,3142	0,102			3,21
Razem koszty bezpośrednie:		**180,00**			**5,728**	**176,79**		**3,21**
Razem z narzutami:		**336,87**			**10,720**	**330,89**		**5,98**
Cena jednostkowa:		**10,72**				**10,526**	**0,000**	**0,190**
26 d.1.3	KNR 0-21 4002-12 analogia	Konstrukcje szkieletowe - demontaż oczepów ścian zewnętrznych podwójne o szer. do 120 mm R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = 4*5,90 = 23,600 mb	mb					
		-- R --						
1*		robocizna 1,16*0,5=0,58 r-g/mb * 23,94 zł/r-g	r-g	13,6880	13,885	327,69		
		-- M --						
2*		deski iglaste strugane czterostronnie nasycone kl. II gr. 38 mm 0,01*0=0 m^3/mb * 2250,44 zł/m^3	m^3	0,0000	0,000		0,00	
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,03*0=0 kg/mb * 13,27 zł/kg	kg	0,0000	0,000		0,00	
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,000		0,00	
		-- S --						
5*		wyciąg 0,01*0,5=0,005 m-g/mb * 10,15 zł/m-g	m-g	0,1180	0,051			1,20
6*		środek transportowy 0,01*0,5=0,005 m-g/mb * 86,30 zł/m-g	m-g	0,1180	0,432			10,20
Razem koszty bezpośrednie:		**339,09**			**14,368**	**327,69**		**11,40**
Razem z narzutami:		**634,37**			**26,880**	**613,04**		**21,33**
Cena jednostkowa:		**26,88**				**25,979**	**0,000**	**0,904**
27 d.1.3	KNR 0-21 4001-04	Rozbiórka konstrukcji szkieletowych - słupy ścian zewnętrznych i wewnętrznych o szer. do 120 mm - słupki szczytu R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = 0,5*3,20*10,00*2 = 32,000 m^2 ściany	m^2 ściany					
		-- R --						
1*		robocizna 2,77*0,5=1,385 r-g/m^2 ściany * 23,94 zł/r-g	r-g	44,3200	33,157	1 061,02		
		-- S --						
2*		wyciąg 0,01*0,5=0,005 m-g/m^2 ściany * 10,15 zł/m-g	m-g	0,1600	0,051			1,63
Razem koszty bezpośrednie:		**1 062,65**			**33,208**	**1 061,02**		**1,63**
Razem z narzutami:		**1 988,16**			**62,130**	**1 985,09**		**3,07**
Cena jednostkowa:		**62,13**				**62,035**	**0,000**	**0,096**

Ściany szczytowe

	RAZEM	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM	1 918,59	1 899,03		19,56
Koszty pośrednie [Kp] 68,1% od (R+S	1 306,65	1 293,35		13,30
RAZEM	3 225,24	3 192,38		32,86
Zysk [Z] 11,3% od (R+S+Kp(R+S))	364,47	360,76		3,71
RAZEM	3 589,71	3 553,14		36,57
			OGÓŁEM	**3 589,71**

Słownie: trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt dziewięć i 71/100 zł

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
1.4		**Izolacja termiczna i wykończenie od wewnątrz**						
28 d.1.4	KNR 9-12 0301-07 analogia	Demontaż izolacji cieplnych i akustycznych wykonywane płytami z wełny mineralnej układanymi w połaci dachu krokwiowego R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = 5,90*13,60*2 = 160,480 m^2	m^2					
1*		-- R -- robocizna 0,16*0,5=0,08 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	12,8384	1,915	307,32		
2*		-- S -- wyciąg 0,009*0,5=0,0045 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	0,7222	0,046			7,38
Razem koszty bezpośrednie:		**314,70**			**1,961**	**307,32**		**7,38**
Razem z narzutami:		**588,96**			**3,670**	**575,17**		**13,79**
Cena jednostkowa:		**3,67**				**3,583**	**0,000**	**0,086**
29 d.1.4	KNR 9-12 0205-02 analogia	Demontaż izolacji cieplnych ścian zewnętrznych budynków w konstrukcji szkieletowej drewnianej wykonywane płytami z wełny mineralnej R*0,5; M*0; S*0,5 przedmiar = poz.27 = 32,000 m^2	m^2					
1*		-- R -- robocizna 0,19*0,5=0,095 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	3,0400	2,274	72,77		
Razem koszty bezpośrednie:		**72,77**			**2,274**	**72,77**		
Razem z narzutami:		**136,32**			**4,260**	**136,32**		
Cena jednostkowa:		**4,26**				**4,255**	**0,000**	**0,000**
30 d.1.4	KNR AT-43 0201-01 analogia	Demontaż zabudowy poddasza z płyt OSB mocowanych bezpośrednio do więźby dachowej R*0,5; S*0,5 przedmiar = poz.28 = 160,480 m^2	m^2					
1*		-- R -- robocizna 0,78*0,5=0,39 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	62,5872	9,337	1 498,40		
2*		-- S -- wyciąg 0,021*0,5=0,0105 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	1,6850	0,107			17,17
Razem koszty bezpośrednie:		**1 515,57**			**9,444**	**1 498,40**		**17,17**
Razem z narzutami:		**2 835,68**			**17,670**	**2 803,58**		**32,10**
Cena jednostkowa:		**17,67**				**17,469**	**0,000**	**0,200**

PODSUMOWANIE

Izolacja termiczna i wykończenie od wewnątrz

	RAZEM	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM	1 903,04	1 878,49		24,55
Koszty pośrednie [Kp] 68,1% od (R+S	1 296,28	1 279,59		16,69
RAZEM	3 199,32	3 158,08		41,24
Zysk [Z] 11,3% od (R+S+Kp(R+S))	361,64	356,99		4,65
RAZEM	3 560,96	3 515,07		45,89

OGÓŁEM **3 560,96**

Słownie: trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt i 96/100 zł

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
1.5		**Zabezpieczenie rozebranej połaci dachu**						
31 d.1.5	KNR 4-01 0534-07 analogia	Prowizoryczne zabezpieczenie połaci dachowych plandekami z późniejszym rozebraniem przedmiar = 11,82*9,82 = 116,072 m2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,35 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	40,6252	8,379	972,57		
		-- M --						
2*		plandeki 1,10 m^2/m^2 * 3,06 zł/m^2	m^2	127,6792	3,366		390,70	
3*		deski iglaste obrzynane nasycone kl.II 25 mm 0,0025 m^3/m^2 * 1572,71 zł/m^3	m^3	0,2902	3,932		456,40	
4*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,03 kg/m^2 * 13,27 zł/kg	kg	3,4822	0,398		46,20	
5*		materiały pomocnicze 2 %(od M)	%	2,0000	0,154		17,88	
Razem koszty bezpośrednie:		**1 883,75**			**16,229**	**972,57**	**911,18**	
Razem z narzutami:		**2 731,17**			**23,530**	**1 819,99**	**911,18**	
Cena jednostkowa:		**23,53**				**15,677**	**7,850**	**0,000**

PODSUMOWANIE

Zabezpieczenie rozebranej połaci dachu

	RAZEM	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM	1 883,75	972,57	911,18	
Koszty pośrednie [Kp] 68,1% od (R+S	662,56	662,56		
RAZEM	2 546,31	1 635,13	911,18	
Zysk [Z] 11,3% od (R+S+Kp(R+S))	184,86	184,86		
RAZEM	2 731,17	1 819,99	911,18	
			OGÓŁEM	**2 731,17**

Słownie: dwa tysiące siedemset trzydzieści jeden i 17/100 zł

PODSUMOWANIE

Roboty rozbiórkowe

	RAZEM	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM	12 033,66	10 667,10	1 294,32	72,24
Koszty pośrednie [Kp] 68,1% od (R+S	7 313,69	7 264,39		49,30
RAZEM	19 347,35	17 931,49	1 294,32	121,54
Zysk [Z] 11,3% od (R+S+Kp(R+S))	2 040,24	2 026,41		13,83
RAZEM	21 387,59	19 957,90	1 294,32	135,37
			OGÓŁEM	**21 387,59**

Słownie: dwadzieścia jeden tysięcy trzysta osiemdziesiąt siedem i 59/100 zł

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
2		**Roboty oddtworzeniowe**						
2.1		**Konstrukcja dachu**						
32 d.2.1	KNR 2-02 0402-04	Więźba dachowa o układzie jętkowym z tarcicy nasyconej o rozpiętości 10,5 m przedmiar = 7,30*13,60*2-0,5*3,96* 1,49+2*4,98 = 205,570 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,55 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	113,0635	13,167	2 706,74		
		-- M --						
2*		bale iglaste obrzynane wymiarowe nasycone kl.II 0,012 m^3/m^2 * 2291,28 zł/m^3	m^3	2,4668	27,495		5 652,15	
3*		deski iglaste strugane czterostronnie nasycone kl. II gr. 38 mm 0,004 m^3/m^2 * 2250,44 zł/m^3	m^3	0,8223	9,002		1 850,54	
4*		śruby,podkładki,nakrętki 0,12 kg/m^2 * 18,12 zł/kg	kg	24,6684	2,174		446,91	
5*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,13 kg/m^2 * 13,27 zł/kg	kg	26,7241	1,725		354,61	
6*		papa asfaltowa na tekturze izolacyjna 0,04 m^2/m^2 * 5,72 zł/m^2	m^2	8,2228	0,229		47,08	
7*		xylamit popularny 0,01 kg/m^2 * 22,57 zł/kg	kg	2,0557	0,226		46,46	
8*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,613		126,01	
		-- S --						
9*		wyciąg 0,01 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	2,0557	0,102			20,97
10*		środek transportowy 0,01 m-g/m^2 * 86,30 zł/m-g	m-g	2,0557	0,863			177,41
Razem koszty bezpośrednie:		**11 428,88**			**55,596**	**2 706,74**	**8 523,76**	**198,38**
Razem z narzutami:		**13 958,20**			**67,900**	**5 063,44**	**8 523,76**	**371,00**
Cena jednostkowa:		**67,90**				**24,635**	**41,464**	**1,805**
33 d.2.1	KNR AT-09 0103-02 analogia	Folie wstępnego krycia (FWK) układane na krokwiach - rozstaw kontrłat 0,80 m - przyjęto wykorzystanie materiałów drewnopochodnych z demontażu z uzupełnieniem 20% przedmiar = poz.32 = 205,570 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,42 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	86,3394	10,055	2 067,01		
		-- M --						
2*		folia dachowa (FWK) z tworzywa sztucznego 1,25 m^2/m^2 * 8,35 zł/m^2	m^2	256,9625	10,438		2 145,74	
3*		łaty iglaste nasycone 24x48 kl.II 0,0015*0,20=0,0003 m^3/m^2 * 1637,30 zł/m^3	m^3	0,0617	0,491		100,93	
4*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,007 kg/m^2 * 13,27 zł/kg	kg	1,4390	0,093		19,12	
5*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,165		33,92	
		-- S --						
6*		wyciąg 0,003 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	0,6167	0,030			6,17
7*		środek transportowy 0,002 m-g/m^2 * 86,30 zł/m-g	m-g	0,4111	0,173			35,56
Razem koszty bezpośrednie:		**4 408,45**			**21,445**	**2 067,01**	**2 299,71**	**41,73**
Razem z narzutami:		**6 245,22**			**30,380**	**3 867,39**	**2 299,71**	**78,12**
Cena jednostkowa:		**30,38**				**18,812**	**11,187**	**0,380**
34 d.2.1	KNR AT-09 0101-03	Łacenie - rozstaw łat 25 cm - przyjęto wykorzystanie materiałów drewnopochodnych z demontażu z uzupełnieniem 20% przedmiar = poz.32 = 205,570 m^2	m^2					

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
		-- R --						
1*		robocizna 0,19 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	39,0583	4,549	935,14		
		-- M --						
2*		łaty iglaste nasycone 24x48 kl.II 0,0048*0,20=0,00096 m^3/m^2 * 1637,30 zł/m^3	m^3	0,1973	1,572		323,16	
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,04 kg/m^2 * 13,27 zł/kg	kg	8,2228	0,531		109,16	
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,032		6,58	
		-- S --						
5*		wyciąg 0,007 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	1,4390	0,071			14,60
6*		środek transportowy 0,004 m-g/m^2 * 86,30 zł/m-g	m-g	0,8223	0,345			70,92
Razem koszty bezpośrednie:		**1 459,56**			**7,100**	**935,14**	**438,90**	**85,52**
Razem z narzutami:		**2 347,61**			**11,420**	**1 748,85**	**438,90**	**159,86**
Cena jednostkowa:		**11,42**				**8,511**	**2,135**	**0,778**
35 d.2.1	KNR K-05 0102-06	Wykonanie deskowania - szalowanie okapu - przyjęto wykorzystanie materiałów drewnopochodnych z demontażu z uzupełnieniem 20% przedmiar = poz.16 = 5,048 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,36 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	1,8173	8,618	43,50		
		-- M --						
2*		deski iglaste obrzynane nasycone kl.II 25 mm 0,028*0,20=0,0056 m^3/m^2 * 1572,71 zł/m^3	m^3	0,0283	8,807		44,46	
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,08 kg/m^2 * 13,27 zł/kg	kg	0,4038	1,062		5,36	
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,148		0,75	
		-- S --						
5*		wyciąg 0,02 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	0,1010	0,203			1,02
6*		samochód dostawczy 0,025 m-g/m^2 * 86,30 zł/m-g	m-g	0,1262	2,158			10,89
Razem koszty bezpośrednie:		**105,98**			**20,996**	**43,50**	**50,57**	**11,91**
Razem z narzutami:		**154,27**			**30,560**	**81,41**	**50,57**	**22,29**
Cena jednostkowa:		**30,56**				**16,124**	**10,017**	**4,417**

PODSUMOWANIE

Konstrukcja dachu

	RAZEM	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM	17 402,87	5 752,39	11 312,94	337,54
Koszty pośrednie [Kp] 68,1% od (R+S	4 145,99	3 916,37		229,62
RAZEM	21 548,86	9 668,76	11 312,94	567,16
Zysk [Z] 11,3% od (R+S+Kp(R+S))	1 156,44	1 092,33		64,11
RAZEM	22 705,30	10 761,09	11 312,94	631,27

OGÓŁEM **22 705,30**

Słownie: dwadzieścia dwa tysiące siedemset pięć i 30/100 zł

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
2.2		**Komin**						
36 d.2.2	KNR-W 4-01 0212-07	Rozbiórka betonowych czapek kominowych przedmiar = 1,30*0,50 = 0,650 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 1,42 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	0,9230	33,995	22,10		
Razem koszty bezpośrednie:		**22,10**			**33,995**	**22,10**		
Razem z narzutami:		**41,34**			**63,600**	**41,34**		
Cena jednostkowa:		**63,60**				**63,603**	**0,000**	**0,000**
37 d.2.2	KNR AT-45 0114-02 analiza indywidualna	Komin wielofunkcyjny - nadbudowa komina przedmiar = 1 szt.	szt.					
		-- R --						
1*		robocizna 7,82 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	7,8200	187,211	187,21		
		-- M --						
2*		pustaki kominowe 1 kpl./szt. * 589,05 zł/kpl.	kpl.	1,0000	589,050		589,05	
3*		materiały pomocnicze 0,5 %(od M)	%	0,5000	2,945		2,95	
Razem koszty bezpośrednie:		**779,21**			**779,206**	**187,21**	**592,00**	
Razem z narzutami:		**942,26**			**942,260**	**350,26**	**592,00**	
Cena jednostkowa:		**942,26**				**350,263**	**591,995**	**0,000**
38 d.2.2	KNR 2-02 0219-05	Nakrywy kominów o średniej grubości 7 cm przedmiar = poz.36 = 0,650 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 3,24 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	2,1060	77,566	50,42		
		-- M --						
2*		beton zwykły z kruszywa naturalnego 0,071 m^3/m^2 * 297,98 zł/m^3	m^3	0,0462	21,157		13,75	
3*		deski iglaste obrzynane nasycone kl.II 25 mm 0,014 m^3/m^2 * 1572,71 zł/m^3	m^3	0,0091	22,018		14,31	
4*		gwoździe budowlane okrągłe gołe 0,6 kg/m^2 * 11,45 zł/kg	kg	0,3900	6,870		4,47	
5*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,751		0,49	
		-- S --						
6*		wyciąg 0,15 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	0,0975	1,523			0,99
7*		środek transportowy 0,01 m-g/m^2 * 86,30 zł/m-g	m-g	0,0065	0,863			0,56
Razem koszty bezpośrednie:		**84,99**			**130,748**	**50,42**	**33,02**	**1,55**
Razem z narzutami:		**130,25**			**200,380**	**94,33**	**33,02**	**2,90**
Cena jednostkowa:		**200,38**				**145,122**	**50,796**	**4,464**
39 d.2.2	KNNR-W 3 0312-04	Przemurowanie przewodów kominowych i wentylacyjnych - sprawdzenie i odgruzowanie przedmiar = 5*6,67 = 33,350 m	m					
		-- R --						
1*		robocizna 0,53 r-g/m * 23,94 zł/r-g	r-g	17,6755	12,688	423,14		
Razem koszty bezpośrednie:		**423,14**			**12,688**	**423,14**		
Razem z narzutami:		**791,73**			**23,740**	**791,73**		
Cena jednostkowa:		**23,74**				**23,739**	**0,000**	**0,000**

Komin

	RAZEM	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM	1 309,44	682,87	625,02	1,55
Koszty pośrednie [Kp] 68,1% od (R+S	466,12	465,06		1,06
RAZEM	1 775,56	1 147,93	625,02	2,61
Zysk [Z] 11,3% od (R+S+Kp(R+S))	130,02	129,73		0,29
RAZEM	1 905,58	1 277,66	625,02	2,90
			OGÓŁEM	**1 905,58**

Słownie: jeden tysiąc dziewięćset pięć i 58/100 zł

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
2.3		**Ściany szczytowe**						
40 d.2.3	KNR 0-21 4001-04	Konstrukcje szkieletowe - słupy ścian zewnętrznych i wewnętrznych o szer. do 120 mm - słupki szczytu przedmiar = 0,5*4,14*10,00 = 20,700 m^2 ściany	m^2 ściany					
		-- R --						
1*		robocizna 2,77 r-g/m^2 ściany * 23,94 zł/r-g	r-g	57,3390	66,314	1 372,70		
		-- M --						
2*		Deski iglaste strugane dwustronnie grubość 0,013 m^3/m^2 ściany * 2233,71 zł/m^3	m^3	0,2691	29,038		601,09	
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,03 kg/m^2 ściany * 13,27 zł/kg	kg	0,6210	0,398		8,24	
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,442		9,15	
		-- S --						
5*		wyciąg 0,01 m-g/m^2 ściany * 10,15 zł/m-g	m-g	0,2070	0,102			2,11
6*		środek transportowy 0,01 m-g/m^2 ściany * 86,30 zł/m-g	m-g	0,2070	0,863			17,86
Razem koszty bezpośrednie:		**2 011,15**			**97,157**	**1 372,70**	**618,48**	**19,97**
Razem z narzutami:		**3 224,03**			**155,750**	**2 568,19**	**618,48**	**37,36**
Cena jednostkowa:		**155,75**				**124,071**	**29,878**	**1,805**
41 d.2.3	KNR 0-21 4002-12	Konstrukcje szkieletowe - oczepy ścian wewnętrznych i zewnętrznych podwójne o szer. do 120 mm przedmiar = 4*6,25 = 25,000 mb	mb					
		-- R --						
1*		robocizna 1,16 r-g/mb * 23,94 zł/r-g	r-g	29,0000	27,770	694,25		
		-- M --						
2*		deski iglaste strugane czterostronnie nasycone kl. II gr. 38 mm 0,01 m^3/mb * 2250,44 zł/m^3	m^3	0,2500	22,504		562,60	
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,03 kg/mb * 13,27 zł/kg	kg	0,7500	0,398		9,95	
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,344		8,60	
		-- S --						
5*		wyciąg 0,01 m-g/mb * 10,15 zł/m-g	m-g	0,2500	0,102			2,55
6*		środek transportowy 0,01 m-g/mb * 86,30 zł/m-g	m-g	0,2500	0,863			21,58
Razem koszty bezpośrednie:		**1 299,53**			**51,981**	**694,25**	**581,15**	**24,13**
Razem z narzutami:		**1 925,25**			**77,010**	**1 298,96**	**581,15**	**45,14**
Cena jednostkowa:		**77,01**				**51,956**	**23,246**	**1,805**
42 d.2.3	KNR 0-21 4003-07	Konstrukcje szkieletowe - nadproża złożone o wys. do 150 mm - przyjęto wykorzystanie materiału z demontażu z 20% uzupełnieniem przedmiar = 2*1,10 = 2,200 mb	mb					
		-- R --						
1*		robocizna 1,17 r-g/mb * 23,94 zł/r-g	r-g	2,5740	28,010	61,62		
		-- M --						
2*		deski iglaste strugane czterostronnie nasycone kl. II gr. 38 mm 0,013*0,20=0,0026 m^3/mb * 2250,44 zł/m^3	m^3	0,0057	5,851		12,87	
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,03 kg/mb * 13,27 zł/kg	kg	0,0660	0,398		0,88	

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,094		0,21	
		-- S --						
5*		wyciąg 0,01 m-g/mb * 10,15 zł/m-g	m-g	0,0220	0,102			0,22
6*		środek transportowy 0,01 m-g/mb * 86,30 zł/m-g	m-g	0,0220	0,863			1,90
Razem koszty bezpośrednie:		**77,70**			**35,318**	**61,62**	**13,96**	**2,12**
Razem z narzutami:		**133,21**			**60,550**	**115,28**	**13,96**	**3,97**
Cena jednostkowa:		**60,55**				**52,406**	**6,343**	**1,805**
43 d.2.3	KNR 0-21 4004-02	Poszycie ścian szkieletowych z desek o szer. 25 cm - poszycie wewnętrzne z deski grub 2cm przedmiar = 0,5*10,00*4,14*2 = 41,400 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,47 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	19,4580	11,252	465,83		
		-- M --						
2*		deski iglaste obrzynane wymiarowe nasycone gr. 19 mm kl. II 0,02 m^3/m^2 * 2096,51 zł/m^3	m^3	0,8280	41,930		1 735,90	
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,11 kg/m^2 * 13,27 zł/kg	kg	4,5540	1,460		60,44	
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,651		26,95	
		-- S --						
5*		wyciąg 0,02 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	0,8280	0,203			8,40
6*		środek transportowy 0,03 m-g/m^2 * 86,30 zł/m-g	m-g	1,2420	2,589			107,18
Razem koszty bezpośrednie:		**2 404,70**			**58,085**	**465,83**	**1 823,29**	**115,58**
Razem z narzutami:		**2 911,25**			**70,320**	**871,70**	**1 823,29**	**216,26**
Cena jednostkowa:		**70,32**				**21,052**	**44,041**	**5,223**
44 d.2.3	KNR 0-21 4004-02	Poszycie ścian szkieletowych z desek o szer. 25 cm - poszycie zewnętrzne z bali iglastych 18x25cm przedmiar = poz.43 = 41,400 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,47 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	19,4580	11,252	465,83		
		-- M --						
2*		bale iglaste obrzynane wymiarowe nasycone gr. 18cm 0,027 m^3/m^2 * 3938,41 zł/m^3	m^3	1,1178	106,337		4 402,35	
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,11 kg/m^2 * 13,27 zł/kg	kg	4,5540	1,460		60,44	
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	1,617		66,94	
		-- S --						
5*		wyciąg 0,02 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	0,8280	0,203			8,40
6*		środek transportowy 0,03 m-g/m^2 * 86,30 zł/m-g	m-g	1,2420	2,589			107,18
Razem koszty bezpośrednie:		**5 111,14**			**123,458**	**465,83**	**4 529,73**	**115,58**
Razem z narzutami:		**5 617,57**			**135,690**	**871,60**	**4 529,73**	**216,24**
Cena jednostkowa:		**135,69**				**21,052**	**109,414**	**5,223**
45 d.2.3	KNR-W 2-02 1002-06	Okna jednoramowe mieszkaniowe jednokrotnie malowane i oszklone fabrycznie o powierzchni do 2.0 m2 przedmiar = 2*1,00*1,20 = 2,400 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 2,08 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	4,9920	49,795	119,51		

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
		-- M --						
2*		farba olejna nawierzchniowa 0,26 dm^3/m^2 * 29,86 zł/dm^3	dm^3	0,6240	7,764		18,63	
3*		pianka poliuretanowa 0,04 kg/m^2 * 41,66 zł/kg	kg	0,0960	1,666		4,00	
4*		materiały pomocnicze 15 %(od M2+M3)	%	15,0000	1,415		3,40	
5*		okna jednoramowe z demontażu 1 m^2/m^2	m^2	2,4000	0,000		0,00	
		-- S --						
6*		wyciąg 0,05 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	0,1200	0,508			1,22
7*		środek transportowy 0,06 m-g/m^2 * 86,30 zł/m-g	m-g	0,1440	5,178			12,43
Razem koszty bezpośrednie:		**159,19**			**66,326**	**119,51**	**26,03**	**13,65**
Razem z narzutami:		**275,16**			**114,650**	**223,60**	**26,03**	**25,53**
Cena jednostkowa:		**114,65**				**93,164**	**10,845**	**10,638**
46 d.2.3	KNR-W 4-01 0920-13	Założenie na nowym miejscu zawiasów okiennic wbijanych przedmiar = 2*4 = 8,000 szt.	szt.					
		-- R --						
1*		robocizna 0,19 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	1,5200	4,549	36,39		
		-- M --						
2*		zawaisy okienne - z demontażu 1 szt./szt.	szt.	8,0000	0,000		0,00	
3*		materiały pomocnicze 8 %(od R)	%	8,0000	0,364		2,91	
Razem koszty bezpośrednie:		**39,30**			**4,913**	**36,39**	**2,91**	
Razem z narzutami:		**71,04**			**8,880**	**68,13**	**2,91**	
Cena jednostkowa:		**8,88**				**8,511**	**0,364**	**0,000**
47 d.2.3	KNR-W 4-01 0909-02 analogia	Dopasowanie skrzydeł okiennic o powierzchni ponad 0.5 do 2.5 m2 przedmiar = 4 szt.	szt.					
		-- R --						
1*		robocizna 0,57 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	2,2800	13,646	54,58		
Razem koszty bezpośrednie:		**54,58**			**13,646**	**54,58**		
Razem z narzutami:		**102,12**			**25,530**	**102,12**		
Cena jednostkowa:		**25,53**				**25,531**	**0,000**	**0,000**
48 d.2.3	KNR-W 4-01 0919-03	Montaż haków wiatrowych przedmiar = 4 szt.	szt.					
		-- R --						
1*		robocizna 0,11 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	0,4400	2,633	10,53		
		-- M --						
2*		hak wiatrowy 1 szt./szt. * 2,68 zł/szt.	szt.	4,0000	2,680		10,72	
3*		materiały pomocnicze 8 %(od R)	%	8,0000	0,211		0,84	
Razem koszty bezpośrednie:		**22,09**			**5,524**	**10,53**	**11,56**	
Razem z narzutami:		**31,28**			**7,820**	**19,72**	**11,56**	
Cena jednostkowa:		**7,82**				**4,926**	**2,891**	**0,000**

Ściany szczytowe

	RAZEM	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM	11 179,38	3 281,24	7 607,11	291,03
Koszty pośrednie [Kp] 68,1% od (R+S	2 432,93	2 234,72		198,21
RAZEM	13 612,31	5 515,96	7 607,11	489,24
Zysk [Z] 11,3% od (R+S+Kp(R+S))	678,60	623,34		55,26
RAZEM	14 290,91	6 139,30	7 607,11	544,50
			OGÓŁEM	**14 290,91**

Słownie: czternaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt i 91/100 zł

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
2.4		**Poszycie dachu**						
49 d.2.4	KNR 0-15 0526-01	Osadzenie okien (wyłazu) w połaci dachowej - wykonanie konstrukcji nośnej przedmiar = 2*0,82 = 1,640 m	m					
		-- R --						
1*		robocizna 0,35 r-g/m * 23,94 zł/r-g	r-g	0,5740	8,379	13,74		
		-- M --						
2*		krawędziaki iglaste wymiarowe nasycone kl.II 0,044 m^3/m * 1943,57 zł/m^3	m^3	0,0722	85,517		140,25	
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,15 kg/m * 13,27 zł/kg	kg	0,2460	1,991		3,27	
4*		materiały pomocnicze 2,5 %(od M)	%	2,5000	2,188		3,59	
		-- S --						
5*		wyciąg 0,005 m-g/m * 10,15 zł/m-g	m-g	0,0082	0,051			0,08
6*		środek transportowy 0,005 m-g/m * 86,30 zł/m-g	m-g	0,0082	0,432			0,71
Razem koszty bezpośrednie:		**161,64**			**98,558**	**13,74**	**147,11**	**0,79**
Razem z narzutami:		**174,30**			**106,280**	**25,71**	**147,11**	**1,48**
Cena jednostkowa:		**106,28**				**15,677**	**89,696**	**0,904**
50 d.2.4	KNR 0-15 0526-02	Osadzenie okien w połaci dachowej. Okno wyłazowe z demontażu przedmiar = 1 szt	szt					
		-- R --						
1*		robocizna 8,25 r-g/szt * 23,94 zł/r-g	r-g	8,2500	197,505	197,51		
		-- M --						
2*		kołnierz 1 kpl./szt * 287,03 zł/kpl.	kpl.	1,0000	287,030		287,03	
3*		materiały pomocnicze 5 %(od M)	%	5,0000	14,352		14,35	
		-- S --						
4*		wyciąg 0,012 m-g/szt * 10,15 zł/m-g	m-g	0,0120	0,122			0,12
5*		środek transportowy 0,012 m-g/szt * 86,30 zł/m-g	m-g	0,0120	1,036			1,04
Razem koszty bezpośrednie:		**500,05**			**500,045**	**197,51**	**301,38**	**1,16**
Razem z narzutami:		**673,07**			**673,070**	**369,52**	**301,38**	**2,17**
Cena jednostkowa:		**673,07**				**369,523**	**301,382**	**2,167**
51 d.2.4	KNR AT-09 0802-07	Blachodachówka z blachy powlekanej - elementy wykończeniowe - obróbki o szer. do 25 cm w rozwinięciu - przyjęto wykorzystanie blachy z demontażu z uzupełnieniem 20% przedmiar = <obróbka komina> (1,40*2+0,70*2)*0,45 = 1,890 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 3,61 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	6,8229	86,423	163,34		
		-- M --						
2*		blacha powlekana płaska 0,55 mm 1,23*0,20=0,246 m^2/m^2 * 46,68 zł/m^2	m^2	0,4649	11,483		21,70	
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,06 kg/m^2 * 13,27 zł/kg	kg	0,1134	0,796		1,50	
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,184		0,35	
		-- S --						
5*		środek transportowy 0,007 m-g/m^2 * 86,30 zł/m-g	m-g	0,0132	0,604			1,14
Razem koszty bezpośrednie:		**188,03**			**99,490**	**163,34**	**23,55**	**1,14**
Razem z narzutami:		**331,30**			**175,290**	**305,61**	**23,55**	**2,14**

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
Cena jednostkowa:		**175,29**				**161,693**	**12,463**	**1,130**
52 d.2.4	KNR AT-09 0802-08	Blachodachówka z blachy powlekanej - elementy wykończeniowe - obróbki o szer. ponad 25 cm w rozwinięciu - przyjęto wykorzystanie blachy z demontażu z uzupełnieniem 20% przedmiar = <kosz> 2*3,50*0,60 4,200 <obróbka komina> (1,40*2+0,70*2)* 0,15 0,630 <pas nadrynnowy> (13,60+4,36+1,00+ 1,00+5,28)*0,35 8,834 RAZEM 13,664 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 2,87 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	39,2157	68,708	938,83		
		-- M --						
2*		blacha powlekana płaska 0,55 mm 1,24*0,20=0,248 m^2/m^2 * 46,68 zł/m^2	m^2	3,3887	11,577		158,19	
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,06 kg/m^2 * 13,27 zł/kg	kg	0,8198	0,796		10,88	
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,186		2,54	
		-- S --						
5*		środek transportowy 0,007 m-g/m^2 * 86,30 zł/m-g	m-g	0,0956	0,604			8,25
Razem koszty bezpośrednie:		**1 118,69**			**81,871**	**938,83**	**171,61**	**8,25**
Razem z narzutami:		**1 943,57**			**142,240**	**1 756,52**	**171,61**	**15,44**
Cena jednostkowa:		**142,24**				**128,549**	**12,559**	**1,130**
53 d.2.4	KNR AT-09 0802-02	Blachodachówka z blachy powlekanej - dachy o nachyleniu połaci do 60% i pow. ponad 50 m2 - przyjęto wykorzystanie blachy z demontażu z uzupełnieniem 20% przedmiar = 7,30*13,60*2-0,5*3,96* 1,49+2*4,98 = 205,570 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,53 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	108,9521	12,688	2 608,27		
		-- M --						
2*		Blachodachówka grubość 0,50 mm, cena za 1 m2 całkowity 1,0*0,2=0,2 m^2/m^2 * 53,70 zł/m^2	m^2	41,1140	10,740		2 207,82	
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,05 kg/m^2 * 13,27 zł/kg	kg	10,2785	0,664		136,50	
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,171		35,15	
		-- S --						
5*		wyciąg 0,007 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	1,4390	0,071			14,60
6*		środek transportowy 0,008 m-g/m^2 * 86,30 zł/m-g	m-g	1,6446	0,690			141,84
Razem koszty bezpośrednie:		**5 144,18**			**25,024**	**2 608,27**	**2 379,47**	**156,44**
Razem z narzutami:		**7 552,64**			**36,740**	**4 880,40**	**2 379,47**	**292,77**
Cena jednostkowa:		**36,74**				**23,739**	**11,575**	**1,424**
54 d.2.4	KNR AT-09 0802-10	Blachodachówka z blachy powlekanej - elementy wykończeniowe - gąsiory przyjęto uzupełnienie 30% przedmiar = 13,60+3,0 = 16,600 m	m					
		-- R --						
1*		robocizna 0,59 r-g/m * 23,94 zł/r-g	r-g	9,7940	14,125	234,48		
		-- M --						
2*		gąsiory z blachy powlekanej 2,76*0,30=0,828 szt./m * 32,93 zł/szt.	szt.	13,7448	27,266		452,62	

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,1 kg/m * 13,27 zł/kg	kg	1,6600	1,327		22,03	
4*		łaty iglaste nasycone 25x50 mm kl.II 0,003*0,20=0,0006 m^3/m * 1637,30 zł/m^3	m^3	0,0100	0,982		16,30	
5*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,444		7,37	
		-- S --						
6*		wyciąg 0,003 m-g/m * 10,15 zł/m-g	m-g	0,0498	0,030			0,50
7*		środek transportowy 0,004 m-g/m * 86,30 zł/m-g	m-g	0,0664	0,345			5,73
Razem koszty bezpośrednie:		**739,03**			**44,519**	**234,48**	**498,32**	**6,23**
Razem z narzutami:		**948,69**			**57,150**	**438,73**	**498,32**	**11,64**
Cena jednostkowa:		**57,15**				**26,427**	**30,019**	**0,701**
55 d.2.4	KNR AT-09 0802-09	Blachodachówka z blachy powlekanej - elementy wykończeniowe - wiatrownice szczytowe - przyjęto wykorzystanie blachy z demontażu z uzupełnieniem 20% przedmiar = 4*7,30+2*2,50 = 34,200 m	m					
		-- R --						
1*		robocizna 0,23 r-g/m * 23,94 zł/r-g	r-g	7,8660	5,506	188,31		
		-- M --						
2*		wiatrownice z blachy powlekanej trójzębne 0,85*0,20=0,17 szt./m * 38,56 zł/szt.	szt.	5,8140	6,555		224,18	
3*		gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane 0,06 kg/m * 13,27 zł/kg	kg	2,0520	0,796		27,22	
4*		łaty iglaste nasycone 25x50 mm kl.II 0,003*0,20=0,0006 m^3/m * 1637,30 zł/m^3	m^3	0,0205	0,982		33,58	
5*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,125		4,28	
		-- S --						
6*		wyciąg 0,001 m-g/m * 10,15 zł/m-g	m-g	0,0342	0,010			0,34
7*		środek transportowy 0,001 m-g/m * 86,30 zł/m-g	m-g	0,0342	0,086			2,94
Razem koszty bezpośrednie:		**480,85**			**14,060**	**188,31**	**289,26**	**3,28**
Razem z narzutami:		**647,75**			**18,940**	**352,37**	**289,26**	**6,12**
Cena jednostkowa:		**18,94**				**10,302**	**8,458**	**0,179**
56 d.2.4	KNR K-05 0501-02	Montaż rynien dachowych o śr. 125 mm przyjęto uzupełnienie 15% przedmiar = poz.1 = 25,240 m	m					
		-- R --						
1*		robocizna 0,55 r-g/m * 23,94 zł/r-g	r-g	13,8820	13,167	332,34		
		-- M --						
2*		rynna dachowa RG125 1,02*0,15=0,153 m/m * 49,49 zł/m	m	3,8617	7,572		191,12	
3*		złączka rynny Braas 0,35*0,15=0,0525 szt./m * 31,65 zł/szt.	szt.	1,3251	1,662		41,95	
4*		Hak rynny, metalowy,125/90 1,45*0,15=0,2175 szt/m * 16,31 zł/szt	szt	5,4897	3,547		89,53	
5*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,192		4,85	
		-- S --						
6*		wyciąg 0,004 m-g/m * 10,15 zł/m-g	m-g	0,1010	0,041			1,03
7*		samochód dostawczy 0,005 m-g/m * 86,30 zł/m-g	m-g	0,1262	0,432			10,90
Razem koszty bezpośrednie:		**671,72**			**26,613**	**332,34**	**327,45**	**11,93**
Razem z narzutami:		**971,49**			**38,490**	**621,71**	**327,45**	**22,33**
Cena jednostkowa:		**38,49**				**24,635**	**12,973**	**0,885**

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
57 d.2.4	KNR K-05 0501-04	Montaż rynien dachowych - narożnik wewnętrzny. Materiał z demontażu. przedmiar = 2 szt.	szt.					
		-- R --						
1*		robocizna 0,35 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	0,7000	8,379	16,76		
		-- S --						
2*		wyciąg 0,004 m-g/szt. * 10,15 zł/m-g	m-g	0,0080	0,041			0,08
3*		samochód dostawczy 0,005 m-g/szt. * 86,30 zł/m-g	m-g	0,0100	0,432			0,86
Razem koszty bezpośrednie:		**17,70**			**8,852**	**16,76**		**0,94**
Razem z narzutami:		**33,12**			**16,560**	**31,36**		**1,76**
Cena jednostkowa:		**16,56**				**15,677**	**0,000**	**0,885**
58 d.2.4	KNR K-05 0501-06	Montaż rynien dachowych - lej spustowy przedmiar = 4 szt.	szt.					
		-- R --						
1*		robocizna 0,42 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	1,6800	10,055	40,22		
		-- M --						
2*		lej spustowy z demontażu 1 szt./szt.	szt.	4,0000	0,000		0,00	
3*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,000		0,00	
		-- S --						
4*		wyciąg 0,004 m-g/szt. * 10,15 zł/m-g	m-g	0,0160	0,041			0,16
5*		samochód dostawczy 0,005 m-g/szt. * 86,30 zł/m-g	m-g	0,0200	0,432			1,73
Razem koszty bezpośrednie:		**42,11**			**10,528**	**40,22**		**1,89**
Razem z narzutami:		**78,80**			**19,700**	**75,26**		**3,54**
Cena jednostkowa:		**19,70**				**18,812**	**0,000**	**0,885**
59 d.2.4	KNR AT-09 0104-05	Akcesoria do pokryć dachowych - stopnie kominiarskie przedmiar = 3 szt.	szt.					
		-- R --						
1*		robocizna 0,24 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	0,7200	5,746	17,24		
		-- M --						
2*		dachówki pod stopień kominiarski 1 szt./szt. * 40,70 zł/szt.	szt.	3,0000	40,700		122,10	
3*		stopień kominiarski z demontażu 1 szt/szt.	szt	3,0000	0,000		0,00	
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,611		1,83	
Razem koszty bezpośrednie:		**141,17**			**47,057**	**17,24**	**123,93**	
Razem z narzutami:		**156,18**			**52,060**	**32,25**	**123,93**	
Cena jednostkowa:		**52,06**				**10,750**	**41,311**	**0,000**
60 d.2.4	KNR AT-09 0104-04	Akcesoria do pokryć dachowych - ławy kominiarskie przedmiar = 1 szt.	szt.					
		-- R --						
1*		robocizna 0,57 r-g/szt. * 23,94 zł/r-g	r-g	0,5700	13,646	13,65		
		-- M --						
2*		dachówki pod stopień kominiarski 2 szt./szt. * 40,70 zł/szt.	szt.	2,0000	81,400		81,40	
3*		ławy kominiarskie dł. 88 cm z demontażu 1 szt./szt.	szt.	1,0000	0,000		0,00	
4*		uchwyty do mocowania ław kominiarskich 2 kpl./szt. * 48,20 zł/kpl.	kpl.	2,0000	96,400		96,40	
5*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	2,667		2,67	

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
Razem koszty bezpośrednie:		**194,12**			**194,113**	**13,65**	**180,47**	
Razem z narzutami:		**206,00**			**206,000**	**25,53**	**180,47**	
Cena jednostkowa:		**206,00**				**25,531**	**180,467**	**0,000**

PODSUMOWANIE

Poszycie dachu

	RAZEM	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM	9 399,29	4 764,69	4 442,55	192,05
Koszty pośrednie [Kp] 68,1% od (R+S)	3 375,93	3 245,18		130,75
RAZEM	12 775,22	8 009,87	4 442,55	322,80
Zysk [Z] 11,3% od (R+S+Kp(R+S))	941,69	905,10		36,59
RAZEM	13 716,91	8 914,97	4 442,55	359,39
			OGÓŁEM	**13 716,91**

Słownie: trzynaście tysięcy siedemset szesnaście i 91/100 zł

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
2.5		**Izolacja termiczna i wykończenie powierzchni**						
61 d.2.5	KNR 9-12 0301-07	Izolacje cieplne i akustyczne wykonywane płytami z wełny mineralnej PAROC grub. 200mm układanymi w połaci dachu krokwiowego. Przyjęto wykorzystanie wełny mineralnej z demontażu z jej 30% uzupełnieniem przedmiar = 2*12,00*6,25 = 150,000 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,16 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	24,0000	3,830	574,50		
		-- M --						
2*		płyty z wełny mineralnej PAROC 200mm 1,04*0,30=0,312 m^2/m^2 * 69,98 zł/m^2	m^2	46,8000	21,834		3 275,10	
3*		folie paroizolacyjne 1,1 m^2/m^2 * 4,16 zł/m^2	m^2	165,0000	4,576		686,40	
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,396		59,40	
		-- S --						
5*		wyciąg 0,009 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	1,3500	0,091			13,65
Razem koszty bezpośrednie:		**4 609,05**			**30,727**	**574,50**	**4 020,90**	**13,65**
Razem z narzutami:		**5 121,00**			**34,140**	**1 074,60**	**4 020,90**	**25,50**
Cena jednostkowa:		**34,14**				**7,165**	**26,806**	**0,170**
62 d.2.5	KNR AT-43 0201-01 analiza indywidualna	Zabudowa poddasza z płyt OSB mocowanych bezpośrednio do więźby dachowej. Przyjęto wykorzystanie płyt OSB z demontażu z ich 20% uzupełnieniem przedmiar = poz.61 = 150,000 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,78 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	117,0000	18,673	2 800,95		
		-- M --						
2*		płyty OSB 1,05*0,20=0,21 m^2/m^2 * 19,81 zł/m^2	m^2	31,5000	4,160		624,00	
3*		materiały pomocnicze 0,5 %(od M)	%	0,5000	0,021		3,15	
		-- S --						
4*		wyciąg 0,021 m-g/m^2 * 10,15 zł/m-g	m-g	3,1500	0,213			31,95
5*		środek transportowy 0,014 m-g/m^2 * 86,30 zł/m-g	m-g	2,1000	1,208			181,20
Razem koszty bezpośrednie:		**3 641,25**			**24,275**	**2 800,95**	**627,15**	**213,15**
Razem z narzutami:		**6 267,00**			**41,780**	**5 240,96**	**627,15**	**398,89**
Cena jednostkowa:		**41,78**				**34,936**	**4,181**	**2,659**
63 d.2.5	KNR 9-12 0205-02 analogia	Izolacje cieplne ścian zewnętrznych budynków w konstrukcji szkieletowej drewnianej wykonywane płytami z wełny mineralnej przedmiar = poz.40 = 20,700 m^2	m^2					
		-- R --						
1*		robocizna 0,19 r-g/m^2 * 23,94 zł/r-g	r-g	3,9330	4,549	94,16		
		-- M --						
2*		płyty z wełny mineralnej 1,04 m^2/m^2 * 56,57 zł/m^2	m^2	21,5280	58,833		1 217,84	
3*		folie paroizolacyjne 1,1 m^2/m^2 * 4,16 zł/m^2	m^2	22,7700	4,576		94,72	
4*		materiały pomocnicze 1,5 %(od M)	%	1,5000	0,951		19,69	
Razem koszty bezpośrednie:		**1 426,41**			**68,909**	**94,16**	**1 332,25**	
Razem z narzutami:		**1 508,41**			**72,870**	**176,16**	**1 332,25**	
Cena jednostkowa:		**72,87**				**8,511**	**64,360**	**0,000**

Izolacja termiczna i wykończenie powierzchni

	RAZEM	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM	9 676,71	3 469,61	5 980,30	226,80
Koszty pośrednie [Kp] 68,1% od (R+S	2 517,57	2 363,04		154,53
RAZEM	12 194,28	5 832,65	5 980,30	381,33
Zysk [Z] 11,3% od (R+S+Kp(R+S))	702,13	659,07		43,06
RAZEM	12 896,41	6 491,72	5 980,30	424,39
			OGÓŁEM	**12 896,41**

Słownie: dwanaście tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt sześć i 41/100 zł

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
2.6		**Roboty porządkowe - wywóz i utylizacja odpadów**						
64 d.2.6		Transport i przyjęcie odpadów na składowisko przedmiar = 2,0 m^3	m^3					
Razem koszty bezpośrednie:								
Razem z narzutami:		**1 300,00**			**650,000**			
Cena jednostkowa:		**650,00**				**0,000**	**0,000**	**0,000**

PODSUMOWANIE

Roboty porządkowe - wywóz i utylizacja odpadów

	RAZEM	Uproszczone	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM					
Koszty pośrednie [Kp] 68,1% od (R+S)					
RAZEM					
Zysk [Z] 11,3% od (R+S+Kp(R+S))					
RAZEM	1 300,00	1 300,00			
				OGÓŁEM	**1 300,00**

Słownie: jeden tysiąc trzysta i 00/100 zł

PODSUMOWANIE

Roboty oddtworzeniowe

	RAZEM	Uproszczone	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM	48 967,69		17 950,80	29 967,92	1 048,97
Koszty pośrednie [Kp] 68,1% od (R+S)	12 938,54		12 224,37		714,17
RAZEM	61 906,23		30 175,17	29 967,92	1 763,14
Zysk [Z] 11,3% od (R+S+Kp(R+S))	3 608,88		3 409,57		199,31
RAZEM	66 815,11	1 300,00	33 584,74	29 967,92	1 962,45
				OGÓŁEM	**66 815,11**

Słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemset piętnaście i 11/100 zł

PODSUMOWANIE

CAŁY KOSZTORYS

	RAZEM	Uproszczone	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM	61 001,35		28 617,90	31 262,24	1 121,21
Koszty pośrednie [Kp] 68,1% od (R+S)	20 252,23		19 488,76		763,47
RAZEM	81 253,58		48 106,66	31 262,24	1 884,68
Zysk [Z] 11,3% od (R+S+Kp(R+S))	5 649,12		5 435,98		213,14
RAZEM	88 202,70	1 300,00	53 542,64	31 262,24	2 097,82
				OGÓŁEM	**88 202,70**

Słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście dwa i 70/100 zł

Lp.	Nazwa	Robocizna	Materiały	Sprzęt	Kp	Z	Uproszczone	RAZEM
1	Roboty rozbiórkowe	10 667,10	1 294,32	72,24	7 313,69	2 040,24		21 387,59
1.1	Poszycie dachu	4 373,68		28,13	2 997,34	836,17		8 235,32
1.2	Więźba dachowa	1 543,33	383,14		1 050,86	293,10		3 270,43
1.3	Ściany szczytowe	1 899,03		19,56	1 306,65	364,47		3 589,71
1.4	Izolacja termiczna i wykończenie od wewnątrz	1 878,49		24,55	1 296,28	361,64		3 560,96
1.5	Zabezpieczenie rozebranej połaci dachu	972,57	911,18		662,56	184,86		2 731,17
2	Roboty oddtworzeniowe	17 950,80	29 967,92	1 048,97	12 938,54	3 608,88	1 300,00	66 815,11
2.1	Konstrukcja dachu	5 752,39	11 312,94	337,54	4 145,99	1 156,44		22 705,30
2.2	Komin	682,87	625,02	1,55	466,12	130,02		1 905,58
2.3	Ściany szczytowe	3 281,24	7 607,11	291,03	2 432,93	678,60		14 290,91
2.4	Poszycie dachu	4 764,69	4 442,55	192,05	3 375,93	941,69		13 716,91
2.5	Izolacja termiczna i wykończenie powierzchni	3 469,61	5 980,30	226,80	2 517,57	702,13		12 896,41
2.6	Roboty porządkowe - wywóz i utylizacja odpadów				0,00	0,00	1 300,00	1 300,00
	RAZEM	28 617,90	31 262,24	1 121,21	20 252,23	5 649,12	1 300,00	88 202,70

Słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście dwa i 70/100 zł

Lp.	Nazwa	Jm	Ilość	Cena jedn.	Wartość
1.	bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.III	m^3	0,3688	1 018,32	375,58
2.	bale iglaste obrzynane wymiarowe nasycone gr. 18cm	m^3	1,1178	3 938,41	4 402,35
3.	bale iglaste obrzynane wymiarowe nasycone kl.II	m^3	2,4668	2 291,28	5 652,15
4.	beton zwykły z kruszywa naturalnego	m^3	0,0462	297,98	13,75
5.	blacha powlekana płaska 0,55 mm	m^2	3,8536	46,68	179,89
6.	Blachodachówka grubość 0,50 mm, cena za 1 m2 całkowity	m^2	41,1140	53,70	2 207,82
7.	dachówki pod stopień kominiarski	szt.	5,0000	40,70	203,50
8.	deski iglaste obrzynane nasycone kl.II 25 mm	m^3	0,3275	1 572,71	515,17
9.	deski iglaste obrzynane wymiarowe nasycone gr. 19 mm kl. II	m^3	0,8280	2 096,51	1 735,90
10.	deski iglaste strugane czterostronnie nasycone kl. II gr. 38 mm	m^3	1,0780	2 250,44	2 426,01
11.	Deski iglaste strugane dwustronnie grubośc	m^3	0,2691	2 233,71	601,09
12.	farba olejna nawierzchniowa	dm^3	0,6240	29,86	18,63
13.	folia dachowa (FWK) z tworzywa sztucznego	m^2	256,9625	8,35	2 145,74
14.	folie paroizolacyjne	m^2	187,7700	4,16	781,12
15.	gąsiory z blachy powlekanej	szt.	13,7448	32,93	452,62
16.	gwoździe budowlane okrągłe gołe	kg	0,3900	11,45	4,47
17.	gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane	kg	65,9866	13,27	875,80
18.	Hak rynny, metalowy,125/90	szt	5,4897	16,31	89,53
19.	hak wiatrowy	szt.	4,0000	2,68	10,72
20.	kołnierz	kpl.	1,0000	287,03	287,03
21.	krawędziaki iglaste wymiarowe nasycone kl.II	m^3	0,0722	1 943,57	140,25
22.	lej spustowy z demontażu	szt.	4,0000	0,00	0,00
23.	łaty iglaste nasycone 24x48 kl.II	m^3	0,2590	1 637,30	424,09
24.	łaty iglaste nasycone 25x50 mm kl.II	m^3	0,0305	1 637,30	49,88
25.	ławy kominiarskie dł. 88 cm z demontażu	szt.	1,0000	0,00	0,00
26.	okna jednoramowe z demontażu	m^2	2,4000	0,00	0,00
27.	papa asfaltowa na tekturze izolacyjna	m^2	8,2228	5,72	47,08
28.	pianka poliuretanowa	kg	0,0960	41,66	4,00
29.	plandeki	m^2	127,6792	3,06	390,70
30.	płyty OSB	m^2	31,5000	19,81	624,00
31.	płyty z wełny mineralnej	m^2	21,5280	56,57	1 217,84
32.	płyty z wełny mineralnej PAROC 200mm	m^2	46,8000	69,98	3 275,10
33.	pustaki kominowe	kpl.	1,0000	589,05	589,05
34.	rynna dachowa RG125	m	3,8617	49,49	191,12
35.	stopień kominiarski z demontażu	szt	3,0000	0,00	0,00
36.	śruby,podkładki,nakrętki	kg	24,6684	18,12	446,91
37.	uchwyty do mocowania ław kominiarskich	kpl.	2,0000	48,20	96,40
38.	wiatrownice z blachy powlekanej trójzębne	szt.	5,8140	38,56	224,18
39.	xylamit popularny	kg	2,0557	22,57	46,46
40.	zawaisy okienne - z demontażu	szt.	8,0000	0,00	0,00
41.	złączka rynny Braas	szt.	1,3251	31,65	41,95
42.	materiały pomocnicze	zł			474,36
				RAZEM	**31 262,24**

Słownie: trzydzieści jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt dwa i 24/100 zł

Lp.	Nazwa	Jm	Ilość	Cena jedn.	Wartość
1.	samochód dostawczy	m-g	0,4086	86,30	35,27
2.	środek transportowy	m-g	10,4971	86,30	905,82
3.	wyciąg	m-g	17,7240	10,15	180,12
				RAZEM	**1 121,21**

Słownie: jeden tysiąc sto dwadzieścia jeden i 21/100 zł