



WYCENA NIERUCHOMOŚCI Przemysław Bukowski

ul. Golłoba 1/20
85-791 Bydgoszcz
tel. 691-859-645
www.bukowskiwycena.pl
e-mail: biuro@bukowskiwycena.pl

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej
położonej w woj. kujawsko-pomorskim,
powiecie bydgoskim, gminie Dąbrowa Chełmińska, we wsi
Wałdowo Królewskie
przy ul. Osiedlowej 39
działka ewidencyjna nr 4/5
KW – BY1B/00089467/5



Opracował:
Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 01.07.2025 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w gminie Dąbrowa Chełmińska, we wsi Wałdowo Królewskie przy ul. Osiedlowej 39. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 4/5 o powierzchni 0,1278 ha.

Na nieruchomości została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 149,4 m².

Dla ww. nieruchomości X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00089467/5.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej, właścicielem nieruchomości jest Ewa Maria Biezuńska (Mieczysław, Czesława) w udziale 1/2, 1/6 oraz 1/6, a także Karolina Biezuńska (Jerzy, Barbara) w udziale 1/6.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi znajdującymi się na nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości w celu sprzedaży udziału 1/6, w związku z postępowaniem upadłościowym (postanowienie sygn. akt BY1B/GU/1030/2023 o ogłoszeniu upadłości dłużnika) wobec Moniki Biezuńskiej.

3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

Wartość nieruchomości została określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej oraz podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia, techniki elementów skalonych.

4. WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Wartość odtworzeniowa prawa własności nieruchomości wynosi:

293 678 zł

(słownie: **dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset siedemdziesiąt osiem złotych**)



5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 19.06.2025 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 01.07.2025 r.

SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2.	CEL WYCENY	4
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1.	PODSTAWA FORMALNA	4
3.2.	PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
3.3.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
3.4.	DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4.	OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI	5
4.1.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
4.2.	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	5
4.3.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	6
4.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
5.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	7
6.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH	9
7.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	10
8.	OKREŚLENIE KOSZTU ODTWORZENIA FUNDAMENTÓW	11
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ NIERUCHOMOŚCI	13
10.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	13
11.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	13
12.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	14

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w gminie Dąbrowa Chełmińska, we wsi Wałdowo Królewskie przy ul. Osiedlowej 39. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 4/5 o powierzchni 0,1278 ha.

Na nieruchomości została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 149,4 m².

Dla ww. nieruchomości X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00089467/5.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej, właścicielem nieruchomości jest Ewa Maria Biezuńska (Mieczysław, Czesława) w udziale 1/2, 1/6 oraz 1/6, a także Karolina Biezuńska (Jerzy, Barbara) w udziale 1/6.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi znajdującymi się na nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości w celu sprzedaży udziału 1/6, w związku z postępowaniem upadłościowym (postanowienie sygn. akt BY1B/GU/1030/2023 o ogłoszeniu upadłości dłużnika) wobec Moniki Biezuńskiej.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 03.06.2025 r.

Zlecniodawca: Kasnowski Restrukturyzacje Sp. z o.o.

Zleceniobiorca: Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024.1145 t.j. z późn. zmian.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2024.1061 t.j. z późn. zmian.)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy
- księga wieczysta nr BY1B/00089467/5 prowadzona przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy
- dokumentacja udostępniona przez Zlecniodawcę
- umowy sprzedaży nieruchomości
- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dn. 19.06.2025 r.

3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 01.07.2025 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 19.06.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 19.06.2025 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 19.06.2025 r.

4. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI

4.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY1B/00089467/5 prowadzonej przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

- numer działki: 4/5
- położenie: miejscowość Wałdowo Królewskie
- sposób korzystania: rola
- przyłączenie: /00054822/, 0,1278 ha
- obszar całej nieruchomości: 0,1278 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel: Ewa Maria Biezuńska (Mieczysław, Czesława) w udziale 1/2, 1/6 oraz 1/6, a także Karolina Biezuńska (Jerzy, Barbara) w udziale 1/6

Dział III:

Inny wpis: zakaz zbywania i obciążania przez Ewę Marię Biezuńską przysługującego jej udziału wynoszącego 1/6 części we własności nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą

Dział IV:

Brak wpisów

4.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Stan wg ewidencji gruntów i budynków określono na podstawie badania ewidencji gruntów i budynków oraz wglądu do mapy ewidencyjnej, prowadzonych przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy

- nr księgi wieczystej: BY1B/00089467/5
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: bydgoski
- jednostka ewidencyjna: 040302_2, Dąbrowa Chełmińska
- obręb ewidencyjny: 0016, Wałdowo Królewskie
- nr jednostki rejestrowej: G179

Numer działki	Adres	Opisy użytków	Powierzchnia	
			użytków [ha]	działki [ha]
4/5	Wałdowo Królewskie, ul. Osiedlowa 39	B	0,1278	0,1278

B – tereny mieszkaniowe

- identyfikator budynku: 040302_2.0016.395_BUD
- adres: -
- rodzaj wg KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne
- kondygnacje nadziemne: 1
- kondygnacje podziemne: 0
- powierzchnia zabudowy: 27 m²



4.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wałdowo Królewskie 1” gm. Dąbrowa Chełmińska. Został on zatwierdzony uchwałą nr XVI.139.2012 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 8 marca 2012 r.

Zgodnie z nim, wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: 42MN, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



4.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w gminie Dąbrowa Chełmińska, we wsi Wałdowo Królewskie przy ul. Osiedlowej 39. Znajduje się około 10 km na wschód od granic administracyjnych Bydgoszczy. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 4/5 o powierzchni 0,1278 ha. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni ulepszonej, asfaltowej – ul. Osiedlowa. Kształt nieruchomości regularny, zbliżony do równoległoboku. Teren działki ogrodzony siatką stalową na betonowej podmurówce. Działka jest uzbrojona w sieć elektroenergetyczną. W drodze przebiega sieć wodociągowa oraz kanalizacyjna. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa oraz tereny leśne. W odległości około 500 m znajduje się przystanek autobusowy. Najbliższe punkty handlowo-usługowe, placówka edukacyjna itp. znajdują się w Dąbrowie Chełmińskiej, w odległości około 2,5 km.

Na nieruchomości w kwietniu 2000 r. (zgodnie z wpisem z dziennika budowy) rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, parterowego z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonego, wolnostojącego z garażem w bryle budynku o łącznej powierzchni użytkowej 149,4 m².

Na dzień oględzin nieruchomości, tj. 19.06.2025 r. zostały wykonane następujące prace budowlane: roboty ziemne, fundamenty (żelbetowe), izolacje fundamentów i ścian podziemia, ściany nadziemia (gazobeton), strop teriva oraz schody, dach (konstrukcja drewniana kryta blachodachówką). Ostatni wpis w dzienniku budowy został zamieszczony 10.04.2004 r.

Parametry techniczne:

Powierzchnia użytkowa:	149,4 m ²
Powierzchnia zabudowy:	123,5 m ²
Powierzchnia netto:	176,2 m ²
Kubatura:	533,2 m ³

Nadto, na nieruchomości znajduje się budynek niemieszkalny (gospodarczy) konstrukcji drewnianej o łącznej powierzchni użytkowej 23,70 m². Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Dach konstrukcji drewnianej kryty gontem. Stolarka okienna drewniana. Elewacja otynkowana. Budynek wyposażony w instalację elektroenergetyczną. Stan techniczny budynku zły – do kapitalnego remontu.

Protokół z oględzin nieruchomości oraz dokumentacja fotograficzna stanowią załączniki niniejszego operatu.

5. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Uwzględniając przepisy prawne, standardy zawodowe, stan rynku, cel wyceny oraz rodzaj prawa do przedmiotowej nieruchomości do określenia wartości odtworzeniowej zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę elementów skalonych.

Zgodnie z par. 25 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości w podejściu kosztowym stosuje się metodę

kosztów odtworzenia albo metodę kosztów zastąpienia. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów skalonych albo techniki wskaźnikowej.

Zgodnie z par. 26 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przyjmuje się wartość rynkową gruntu.

Zgodnie z par. 26 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o stopień zużycia tych części składowych.

Zgodnie z par. 26 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy określaniu stopnia zużycia, o którym mowa w ust. 2, rzeczoznawca majątkowy ustala zużycie techniczne, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również zużycie funkcjonalne lub inne wynikające ze specyfiki wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z par. 27 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

Zgodnie z par. 28 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy użyciu techniki elementów skalonych, koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości skalonych elementów robót budowlanych oraz cen skalonych elementów tych robót.

Zgodnie z par. 28 ust. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy użyciu technik, o których mowa w ust. 1–3, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

Do określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: *„Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.”*

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”*

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: *„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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Zgodnie z par. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości: „Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Zgodnie z par. 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości: „W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.”

Zgodnie z par. 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości: „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku podobnych nieruchomości gruntowych, na których zostały rozpoczęte inwestycje budowlane.

Obszar rynku – gmina Dąbrowa Chełmińska,

Okres badania cen – od czerwca 2023 r. do dnia wyceny.

Nie odnotowano transakcji nieruchomościami podobnymi, dlatego dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot prawa własności. Do analizy przyjęto tylko te nieruchomości, które są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Obszar rynku – powiat bydgoski, gmina Dąbrowa Chełmińska

Okres badania cen – od czerwca 2023 r. do dnia wyceny.

W badanym okresie podaż jest zbliżona do popytu. Zawarto kilkadziesiąt umów sprzedaży niezabudowanych podobnych nieruchomości, z których do dalszej analizy przyjęto 24 ze względu na podobieństwo i wiarygodność transakcji.

Zestawienie nieruchomości podobnych, na podstawie których dokonano analizy przedmiotowego rynku:

Nr	Lokalizacja	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Powierzchnia [m ²]	cena/m ² [zł]	cena skoryg./m ² [zł]
1	Czarże	30.08.2024	82682	1017	81,30	81,30
2	Bolumin	30.08.2024	122000	1486	82,10	82,10

3	Dąbrowa Chełmińska	22.07.2024	130000	1563	83,17	83,17
4	Gzin Górny	07.10.2024	120000	1438	83,45	83,45
5	Dąbrowa Chełmińska	25.11.2024	120000	1425	84,21	84,21
6	Janowo	14.08.2024	68500	812	84,36	84,36
7	Dąbrowa Chełmińska	23.08.2024	132000	1531	86,22	86,22
8	Dąbrowa Chełmińska	22.05.2024	96000	1102	87,11	87,11
9	Ostromecko	09.04.2024	95000	1084	87,64	87,64
10	Czemlewo	06.08.2024	120960	1344	90,00	90,00
11	Ostromecko	13.09.2024	140000	1512	92,59	92,59
12	Ostromecko	20.05.2024	140337	1511	92,88	92,88
13	Dąbrowa Chełmińska	19.02.2024	110000	1162	94,66	94,66
14	Bolumin	02.01.2024	99180	1044	95,00	95,00
15	Czemlewo	13.04.2024	133000	1400	95,00	95,00
16	Ostromecko	23.12.2024	133500	1335	100,00	100,00
17	Wałdowo Królewskie	23.04.2024	131000	1251	104,72	104,72
18	Ostromecko	06.06.2024	160272	1512	106,00	106,00
19	Ostromecko	30.08.2024	115000	1043	110,26	110,26
20	Ostromecko	11.07.2024	117000	1042	112,28	112,28
21	Dąbrowa Chełmińska	26.11.2024	127500	1120	113,84	113,84
22	Ostromecko	05.06.2024	124000	1083	114,50	114,50
23	Dąbrowa Chełmińska	27.01.2025	132000	1140	115,79	115,79
24	Dąbrowa Chełmińska	06.09.2024	120000	1022	117,42	117,42

W wyniku tej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zawierają się w granicach od 81,30 do 117,42 zł/m², średnio 96,44 zł/m² powierzchni gruntu. Zakres cen ΔC wynosi 36,12 zł/m². W badanym okresie nie stwierdzono zmian cen nieruchomości wskutek upływu czasu. Czynniki wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: lokalizacja (waga 40%), otoczenie i sąsiedztwo (waga 30%), dojazd do nieruchomości (waga 15%) oraz uzbrojenie nieruchomości (waga 15%). Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na przedmiotowym rynku lokalnym.

Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto następującą skalę oceny cech rynkowych:

Cecha	Skala	Opis
lokalizacja	korzystna niekorzystna	Dąbrowa Chełmińska pozostałe obręby w gminie Dąbrowa Chełmińska
otoczenie i sąsiedztwo	korzystne niekorzystne	tereny zurbanizowane grunty rolne
dojazd do nieruchomości	korzystny niekorzystny	dojazd drogą utwardzoną dojazd drogą gruntową
uzbrojenie nieruchomości	korzystne niekorzystne	W pobliżu przebiegają sieci: w, k, e w pobliżu brak sieci

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

Zestawienie cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
lokalizacja	niekorzystna	niekorzystna	korzystna
otoczenie i sąsiedztwo	korzystne	niekorzystne	korzystne

dojazd do nieruchomości	korzystny	niekorzystny	niekorzystny
uzbrojenie nieruchomości	korzystne	niekorzystne	korzystne

Na badanym rynku lokalnym zanotowano następujące ceny za 1 m² powierzchni gruntu:

$$\begin{aligned} C_{\text{śr}} &= 96,44 \text{ zł} \\ C_{\text{min}} &= 81,30 \text{ zł} \\ C_{\text{max}} &= 117,42 \text{ zł} \end{aligned}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = 0,843 \quad \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = 1,218$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej (U _i)
lokalizacja	40	0,338	0,487	0,338
otoczenie i sąsiedztwo	30	0,253	0,365	0,365
dojazd do nieruchomości	15	0,126	0,183	0,183
uzbrojenie nieruchomości	15	0,126	0,183	0,183
		suma		1,069

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu:

$$\begin{aligned} W_{R 1m^2} &= C_{\text{śr}} \cdot \sum U_i \\ W_{R 1m^2} &= 96,44 \text{ zł} \cdot 1,069 = 103,09 \text{ zł} \end{aligned}$$

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości wynosi:

$$\begin{aligned} W_R &= W_{R 1m^2} \cdot P \\ W_R &= 103,09 \text{ zł/m}^2 \cdot 1\,278 \text{ m}^2 = 131\,749,02 \text{ zł} \\ \text{przyjęto: } &131\,749 \text{ zł} \end{aligned}$$

8. OKREŚLENIE KOSZTU ODTWORZENIA CZĘŚCI SKŁADOWYCH

Za podstawę wyceny przyjęto SEKOCENBUD BIULETYN CEN OBIEKTÓW BUDOWLANYCH BCO CZĘŚĆ I – OBIEKTY KUBATUROWE TABELLE CEN I KWARTAŁ 2025 R., obiekt nr 1110-109: dom jednorodzinny wolno stojący „RENATA III/B” bez podpiwniczenia z bloczków betonu komórkowego.

Charakterystyka obiektu 1110-109:

Technologia budowy: tradycyjna.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy:	196,30 m ²
Powierzchnia użytkowa:	285,40 m ²
Powierzchnia użytkowa podstawowa:	213,50 m ²

Powierzchnia użytkowa pomocnicza:	71,90 m ²
Powierzchnia netto:	285,40 m ²
Kubatura brutto:	1 079,00 m ³
Liczba kondygnacji nadziemnych:	1 + poddasze użytkowe
Podpiwniczenie:	brak
Ogrzewanie:	miejscowe

Współczynnik regionalny dla województwa kujawsko-pomorskiego przyjęto w wysokości 0,999.

Kod	Opis	Wartość w zł dla obiektu 1110-109	Wskaźnik w zł na 1 m ³ kubatury brutto 1110-109	Wartość w zł dla wycenianego obiektu
A	B	C	D = C/KB	E = D*KB ₂
31-110	Roboty ziemne	25 989,41	24,09	12 842,96
31-120	Fundamenty	20 039,36	18,57	9 902,68
31-130	Ściany podziemia	80 588,64	74,69	39 823,78
31-180	Izolacje fundamentów i ścian podziemia	13 620,26	12,62	6 730,60
31-220	Ściany nadziemia	119 062,83	110,35	58 836,24
31-230	Stropy, sklepienia, schody, podesty	75 645,50	70,11	37 381,08
31-240	Ścianki działowe	15 832,96	14,67	7 824,04
31-250	Dach - konstrukcja	53 452,43	49,54	26 414,12
31-260	Dach - pokrycie	52 994,42	49,11	26 187,79
		457 225,81	423,75	225 943,28

KB – kubatura brutto obiektu 1110-109, tj. 1 079,00 m³

KB₂ – kubatura brutto wycenianego obiektu, tj. 533,2 m³

Ostatni wpis w dzienniku budowy został ujęty 10.04.2004 r. Przeciętny okres trwałości budynków mieszkalnych z gazobetonu przyjmuje się na poziomie około 100 lat. Stopień zużycia technicznego budynku mieszkalnego w trakcie budowy został przyjęty na poziomie 20%.

Koszty niezbędne do poniesienia w związku z realizacją robót, które nie zostały uwzględnione w cenach jednostkowych (m.in. koszty przygotowania dokumentacji projektowej, nadzoru inwestorskiego, opłat związanych z uzyskaniem pozwoleń i uzgodnień) przyjęto w wysokości 10 000 zł. Nadto, przyjęto koszt urządzenia przyłącza elektroenergetycznego w wysokości 4 000 zł.

Ze względu na znaczne zużycie budynku niemieszkalnego oraz ogrodzenia (wiek zbliżony do okresu trwałości), koszt ich odtworzenia został przyjęty na poziomie 0 zł.

Uwzględniając powyższe koszt odtworzenia części składowych wynosi:

$K_0 = (225\,943,28 \text{ zł} \cdot 0,8 + 10\,000 \text{ zł} + 4\,000 \text{ zł}) \cdot 0,999 = 194\,559,87 \text{ zł}$

przyjęto: 194 560 zł

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Wartość odtworzeniową prawa własności wycenianej nieruchomości określono jako sumę wartości rynkowej gruntu oraz kosztów odtworzenia posadowionych na tym gruncie części składowych, wymnożoną przez wartość współczynnika korekcyjnego K, który zawiera się w przedziale 0,90 do 1,10.

Wartość rynkowa gruntu wynosi 131 749 zł

Koszt odtworzenia części składowych wynosi 194 560 zł

Wartość współczynnika korekcyjnego K przyjęto na poziomie 0,90 – zdecydowano się na zastosowanie współczynnika korekcyjnego K na poziomie 0,90 gdyż nieruchomość posiada wadę wykraczającą poza cechy rynkowe nieruchomości. Nieruchomość jest w trakcie procesu inwestycyjnego, na początkowym etapie. Tego typu nieruchomości nie cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców.

$W_N = (131\,749\text{ zł} + 194\,560\text{ zł}) \cdot 0,90 = 293\,678,10\text{ zł}$

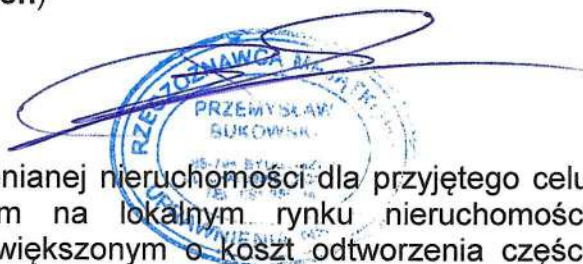
przyjęto: 293 678 zł

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość odtworzeniową prawa własności nieruchomości wynosi:

293 678 zł

(słownie: **dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset siedemdziesiąt osiem złotych**)



Oszacowana wartość odtworzeniową wycenianej nieruchomości dla przyjętego celu wyceny odpowiada cenom uzyskiwanym na lokalnym rynku nieruchomości niezabudowanych do niej podobnych, powiększonym o koszt odtworzenia części składowych znajdujących się na niej.

Podczas wyceny określono wartość odtworzeniową nieruchomości ponieważ na lokalnym rynku (gmina Dąbrowa Chełmińska) od stycznia 2021 nie odnotowano transakcji nieruchomościami podobnymi.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- a) operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny
- b) operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w operacie
- c) autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony
- d) operat nie może być publikowany w całości lub części bez zgody autora i uzgodnienia z nim formy i treści publikacji

- e) zakłada się, że autorowi operatu są znane wszystkie okoliczności mające wpływ na oszacowaną wartość
- f) oszacowana wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, w tym podatku VAT
- g) zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154”

12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik nr 1 – Wydruk księgi wieczystej
- Załącznik nr 2 – Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Załącznik nr 3 – Dokumentacja techniczna dotycząca budynku
- Załącznik nr 4 – Fragment dziennika budowy
- Załącznik nr 5 – Protokół z oględzin nieruchomości
- Załącznik nr 6 – Dokumentacja fotograficzna
- Załącznik nr 7 – fragment biuletynu cen obiektów budowlanych BCO część I – obiekty kubaturowe tabele cen I kwartał 2025 r., obiekt nr 1110-109
- Załącznik nr 8 – Polisa OC

Operat zawiera 14 stron numerowanych oraz 9 załączników.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu
		1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
		1
Numer działki	4/5	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 WĄLDOWO KRÓLEWSKIE	
Sposób korzystania	ROLA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00054822 / , 0,1278 HA	

Obszar całej nieruchomości	0,1278 HA	Nr podstawy wpisu
		1

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 UJAWNIONO: KARTA MAPY 1, OPIS I MAPA KARTA 5	Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00005259/98/, 1998-05-11 00:00:00, 1998-08-28 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1B/00089467/5**, STAN Z DNIA 2025-06-09 10:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /2	---	2, 4, 5
	Lp. 2.	2	1 /6	---	
	Lp. 3.	3	1 /6	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		EWA MARIA BIEŻUŃSKA, MIECZYŚLAW, CZESŁAWA, 64091206642			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /6	---	5
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				
		KAROLINA BIEŻUŃSKA, JERZY, BARBARA, 84050401127			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 1998-04-29; 3-4 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005259/98/, 1998-05-11 00:00:00, 1998-08-28 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	UMOWA SPRZEDAŻY , 480/2021, 2021-02-09, ANNA SŁOMKA, BYDGOSZCZ; 23-25 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00004818/21/001, 2021-02-09 15:51:00, 2021-04-12-10.54.29.035537, NIE, 20-22 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA ZAREJESTROWANY W KRAJOWYM REJESTRZE SPADKOWYM POD NR 912 055 , REP. A NR 3602/2018, 2018-11-21, ANNA SŁOMKA, NOTARIUSZ; 26-27 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00004818/21/001, 2021-02-09 15:51:00, 2021-04-12-10.54.29.035537, NIE, 20-22 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	7
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA PRZEZ EWĘ MARIĘ BIEŻUŃSKĄ PRZYSŁUGUJĄCEGO JEJ UDZIAŁU WYNOSZĄCEGO 1/6 CZĘŚCI WE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	POSTANOWIENIE W SPRAWIE O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ ZA BEZSKUTECZNĄ W PRZEDMIOCIE WNIOSKU POWODA O UDZIELENIE ZABEZPIECZENIA ROSZCZENIA , I C 207/24, 2024-01-22, SĄD OKRĘGOWY W BYDGOSZCZY I WYDZIAŁ CYWILNY, BYDGOSZCZ; 38 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BY1B/00004185/24/001, 2024-01-30 12:29:00, 2024-02-29-11.47.07.244556, TAK <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1B/00089467/5**, STAN Z DNIA 2025-06-09 10:56

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: bydgoski

Jednostka ewidencyjna: 040302_2, Dąbrowa Chełmińska

Obręb ewidencyjny: 0016, Wałdowo Król.

STAROSTA BYDGOSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 01-07-2025 10:17:09

Nr jednostki rejestrowej: G179

Osoby: 4

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/2 współwłasność	Biezuńska Ewa Maria (Mieczysław, Czesława) adres: ul. Gen. Stefana Roweckiego-Grota 1/43, 85-793 Bydgoszcz
1/6 współwłasność	Biezuńska Ewa Maria (Mieczysław, Czesława) adres: ul. Gen. Stefana Roweckiego-Grota 1/43, 85-793 Bydgoszcz
1/6 współwłasność	Biezuńska Ewa Maria (Mieczysław, Czesława) adres: ul. Gen. Stefana Roweckiego-Grota 1/43, 85-793 Bydgoszcz
1/6 współwłasność	Biezuńska Karolina (Jerzy, Barbara) adres: ul. Gen. Stefana Roweckiego-Grota 1/43, 85-793 Bydgoszcz

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
4/5 040302_2.0016.4/5	Wałdowo Królewskie, ul. Osiedlowa 39	0.1278	B	0.1278	BY1B/00089467/5
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.1278	ha		
Słownie:		jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	040302_2.0016.395_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	040302_2.0016.4/5	Powierzchnia zabudowy [m²]: 27 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	
Uwagi:	-	

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez: Monika Światlak;
WGIK Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy
Data: 2025.07.01 10:18:53 CEST

Sporządził(a): Monika Światlak

dokument został podpisany elektronicznie

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

OPIS TECHNICZNY DO CZĘŚCI ARCHITEKTONICZNEJ

I. DANE OGÓLNE:

powierzchnia zabudowy	123,5 m ²
powierzchnia użytkowa	149,4 m ²
powierzchnia netto	176,2 m ²
kubatura	533,2 m ³

(powyższe parametry podano jak dla wersji opublikowanej.)

Klasa odporności ogniowej: D

Kategoria zagrożenia ludzi: ZL IV

II. WARUNKI LOKALIZACYJNE:

Przewiduje się lokalizację budynku na działce z zapewnionym dojazdem, z wodą, oraz z możliwością doprowadzenia energii elektrycznej lub gazu.

Budynek o kształcie zbliżonym do prostokąta z przybudowanym garażem, zlokalizowany na działce budowlanej o szerokości 19,80 m, długości 22,30 i pow. 441,54 m². Lokalizacja budynku w odległości mniejszej od granicy działki (niż w przykładowej sytuacji) możliwa jest jedynie w warunkach określonych w RMG 14.12.94 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 10 poz. 46 z dnia 1995 r. wraz z późniejszymi zmianami).

Przy lokalizacji obiektu muszą być zachowane przepisy ochrony przeciwpożarowej.

Projekt wykonano przy założeniu, że:

- poziom wód gruntowych znajduje się poniżej poziomu posadowienia fundamentów
- dopuszczalne naprężenie na grunt wynosi 0,15 MPa (1,5 kg/cm²).

Projekt dostosowany jest do warunków stref:

- klimatycznej: II - IV wg PN-82/B-02403
- gruntowej: I - III wg PN-81/B-03020
- śniegowej: II wg PN-80/B-02010
- wiatrowej: I - II wg PN-77/B-02011

z wyjątkiem szkód górniczych.

Lokalizacja w innych warunkach wymaga odpowiedniej adaptacji wg obowiązujących przepisów.

3. WYMOGI FORMALNO-PRAWNE

Projekt wymaga dostosowania do miejscowych warunków lokalizacyjnych tj. ukształtowania terenu, przepisów ochrony przeciwpożarowej i sanitarnej.

Dla otrzymania pozwolenia na budowę od właściwego organu administracji państwowej należy:

- wykonać projekt zagospodarowania działki w skali 1: 500,
- uzyskać od odpowiednich instytucji (Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, Zakład Energetyczny, Zakład Gazowniczy) uzgodnienia dotyczące przyłączy mediów.

4. OPIS BUDYNKU

Budynek zaprojektowano jako wolnostojący, przeznaczony dla 4 - 5 osobowej rodziny, parterowy z użytkowym poddaszem w wersji z częściowym podpiwniczeniem. Istnieje możliwość całkowitego podpiwniczenia w ramach odpowiedniej adaptacji projektu, bądź też rezygnacja z podpiwniczenia przy odpowiednim rozwiązaniu systemu grzewczego budynku i niezbędnych pomieszczeń i przyłączy.

Budynek jest przykryty dachem stromym, czterospadowym z lukarnami.

Wejście główne do budynku powinno być usytuowane od strony północnej.

W budynku zaprojektowano dwie strefy: dzienną na parterze, do której zalicza się kuchnię, pokój dzienny z jadalnią, hall, łazienkę, pokój gościnny - gabinet oraz garaż i strefę nocną zlokalizowaną na poddaszu, w której znajdują się 3 sypialnie, i łazienka. Z hallu na poddaszu wyjście na dach (odporność ogniowa min. 0,5 h). Z hallu tego jest również wgląd do pokoju dziennego na parterze.

5. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU

5.2. Budynek jest zaprojektowany w technologii konstrukcyjnej tradycyjnej.

Ściany zewnętrzne zaprojektowano jako warstwowe (pustak MAX 19 cm + styropian 14 cm + cegła kratówka 12 cm) - 50 cm ponad terenem, o współczynniku przenikania ciepła $k=0,28 \text{ W/m}^2\text{K}$. Budynek może być również zaadaptowany do wykonania w innej technologii konstrukcji ścian - o odpowiedniej wymaganej izolacyjności termicznej.

5.1. Fundamenty

Fundamenty zaprojektowano jako żelbetowe, monolityczne w postaci ław prostokątnych. Ściany fundamentowe należy wykonać z betonu B - 15 o gr 39 cm docieplone styropianem ekstrudowanym gr. 6 cm, ściany piwniczne jako żelbetowe gr. 19 cm docieplone od zewnątrz styropianem 14 cm i oblicowane cegłą pełną gr 12 cm gr. 39 cm.

5.2. Ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne zaprojektowano jako warstwowe (pustak MAX 19 cm - z cm + cegła kratówka 12 cm) - 50 cm ponad terenem, o współczynniku przewodności cieplnej $k=0,28 \text{ W/m}^2\text{K}$.

5.3. Ściany wewnętrzne

Ściany z cegły pełnej lub kratówki 25 cm. Ściany działowe - z cegły kratówki lub (poddasze) jako szkieletowe drewniane gr. 15 cm albo wariantowo PROMONTA gr. 8 cm. lub z cegły POROTHERM 11,5 cm.

5.4. Stropy

Płyta żelbetowa gr. 12 cm (nad piwnicą i nad parterem).

5.5. Schody

Do piwnicy - schody żelbetowe płytowe, na poddasze schody drewniane samonośne, zabiegowe.

5.6. Dach

Konstrukcja dachu jest drewniana - krokwiowa z jętkami podpartymi dwoma stolcowymi. Część stolców wbudowana jest w ścianki działowe poddasza. Ściany podpierają dodatkowo krokwie narożne (krawężnice). Połacie dachowe nachylenie 45° . Pokrycie dachu stanowi dachówka ceramiczna.

Powierzchnia dachu ok. 238 m^2 .

5.7. Kominy

Trzony kominowe i wentylacyjne murowane z cegły pełnej i wyprośnione do odpowiedniego poziomu ponad dach - patrz przekrój.

5.8. Nadproża okienne i drzwiowe

wykonać jako żelbetowe, wylewane na mokro lub z prefabrykowanych belek typu „L”.

5.9. Izolacje

Izolacja wodoszczelna pozioma na ścianach piwnicznych i fundamentowych na gruncie - 2 x papa asfaltowa na lepiku asfaltowym.

Izolacja wodoszczelna w pomieszczeniach sanitarnych - 2 x papa na lepiku asfaltowym.

2 x papa termozgrzewalna z wywinieniem zakładów na ścianę 10 cm, przy natrysku.

Izolacja pionowa ścian fundamentowych - 2 x abizol R+G.

Izolacja cieplna stropodachu - wełna mineralna gr. 15 cm, zabezpieczona paroszczelną folią z PCV.

Izolacja cieplna: posadzki piwnic - styropian twardy 5 cm, podłogi i posadzki parteru - styropian twardy 5 cm.

Izolacja akustyczna stropu nad parterem - styropian twardy 2 cm.

Izolacja cieplna konstrukcji ścian piwnic i ścian fundamentowych - 6,0 cm styropianu ekstrudowanego.

5.10. Podłogi

- płytki ceramiczne - wiatrołap, kuchnia, łazienki.
- parkiet - hall, pokój dzienny, pokoje. W poddaszu w pokojach i w hallu podłoga z desek (tzw. biała podłoga) lub parkiet.

5.11. Tynki i okładziny

Tynki zewnętrzne - tradycyjne cementowo-wapienne pod malowanie, lub tynk uniwersalny Baumit gr. 1,5 cm.

UWAGA - nie stosować tynków nie przepuszczających powietrza!

Wykończenie ścian wewnętrznych: cienkościenny tynk cementowo-wapienny 1,5 cm lub tynk uniwersalny Baumit gr. 1 cm.

W pomieszczeniach sanitarnych - glazura do wys. 1,9 m.

Wykończenie sufitów - cienkościenny tynk gipsowy lub tynk uniwersalny Baumit gr. 1 cm lub deskowanie (poddasze).

5.12. Stolarka okienna i drzwiowa

Okna i drzwi balkonowe drewniane lub z PCV o max. współczynniku „k”: dla I, II, III strefy klimatycznej - $2,6 \text{ W/m}^2\text{K}$, dla IV strefy klimatycznej $2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Drzwi zewnętrzne wejściowe oraz drzwi wewnętrzne - drewniane.

5.13. Balustrady

Balustrada wewnętrzna schodów - drewniane o wys. min. 110 cm.

5.14. Powłoki zabezpieczające

Elementy drewniane więźby dachowej zabezpieczyć środkami gr. uodpornić na działanie ognia (FOBOS-M2F). Elementy drewniane zewnętrzne szczytów, ewent. balustrady zabezpieczyć preparatem FOBOS M2.

5.15. Obróbki blacharskie

Obróbki kominów, parapetów zewnętrznych i okapów z blachy ocynk. o,55mm.

Rynny i rury spustowe - z blachy ocynkowanej gr. 0,55 mm lub z PCV W kolorze

5.16. Instalacje

Budynek wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania, wodno-gazową i elektryczną.

Szczegółowy opis instalacji w opracowaniach branżowych.

6. UWAGI KOŃCOWE

- materiały budowlane oraz elementy prefabrykowane winny posiadać atesty i odpowiadać normom budowlanym.
- roboty budowlane i rzemieślnicze należy wykonywać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia.
- wykonanie instalacji wod.-kan., c.o., gazowej i elektrycznej należy zlecić specjalistycznym zakładom.

PARTER - ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH

Lp.	POMIESZCZENIE	pow. m ²	POSADZKA
1.	wiatrołap	2,7	terakota
2.	hall - komunikacja	12,6	terakota
3.	kuchnia	10,3	terakota
4.	pokój dzienny + jadalnia	28,5	parkiet
5.	schody (1/2)	3,0	drewniane
6.	pokój - gabinet	16,2	parkiet
7.	łazienka	6,5	terakota
8.	garaz	18,0	wylewka beton

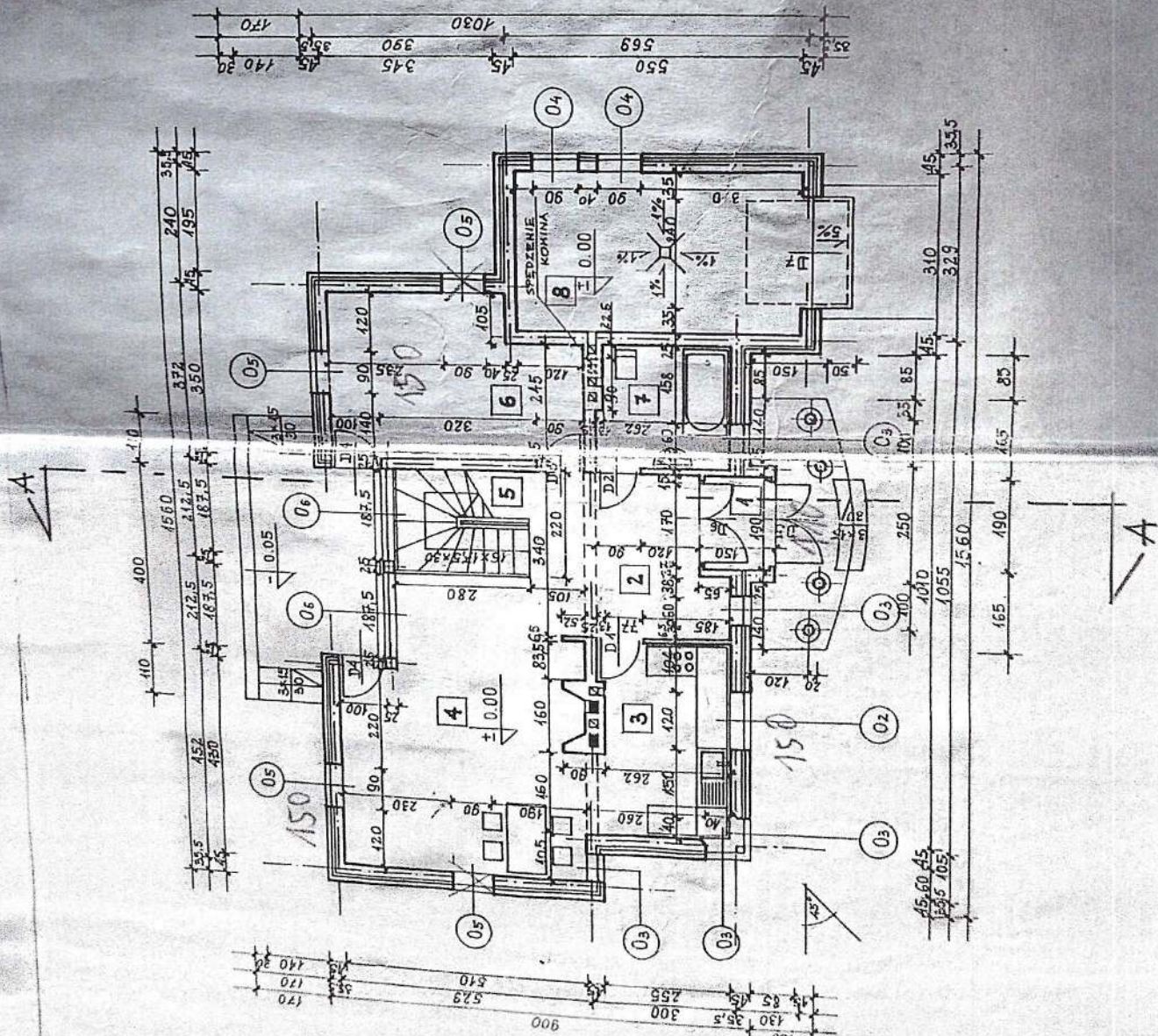
Załącznik 50 do projektu o budowie domu jednorodzinnego

Nr 65/99 z dnia 1999-11-30

zaprojektował

inż. Renata Hoffmann

upr. bud. UAN-KZ-72/189
upr. bud. UAN-KZ-72/189



obiekt:

DOM JEDNORODZINNY UT

autor:

Dr inż. arch. JAN KUREK

projekt:

nr uprawnień RP-upr. 308/93

temat:

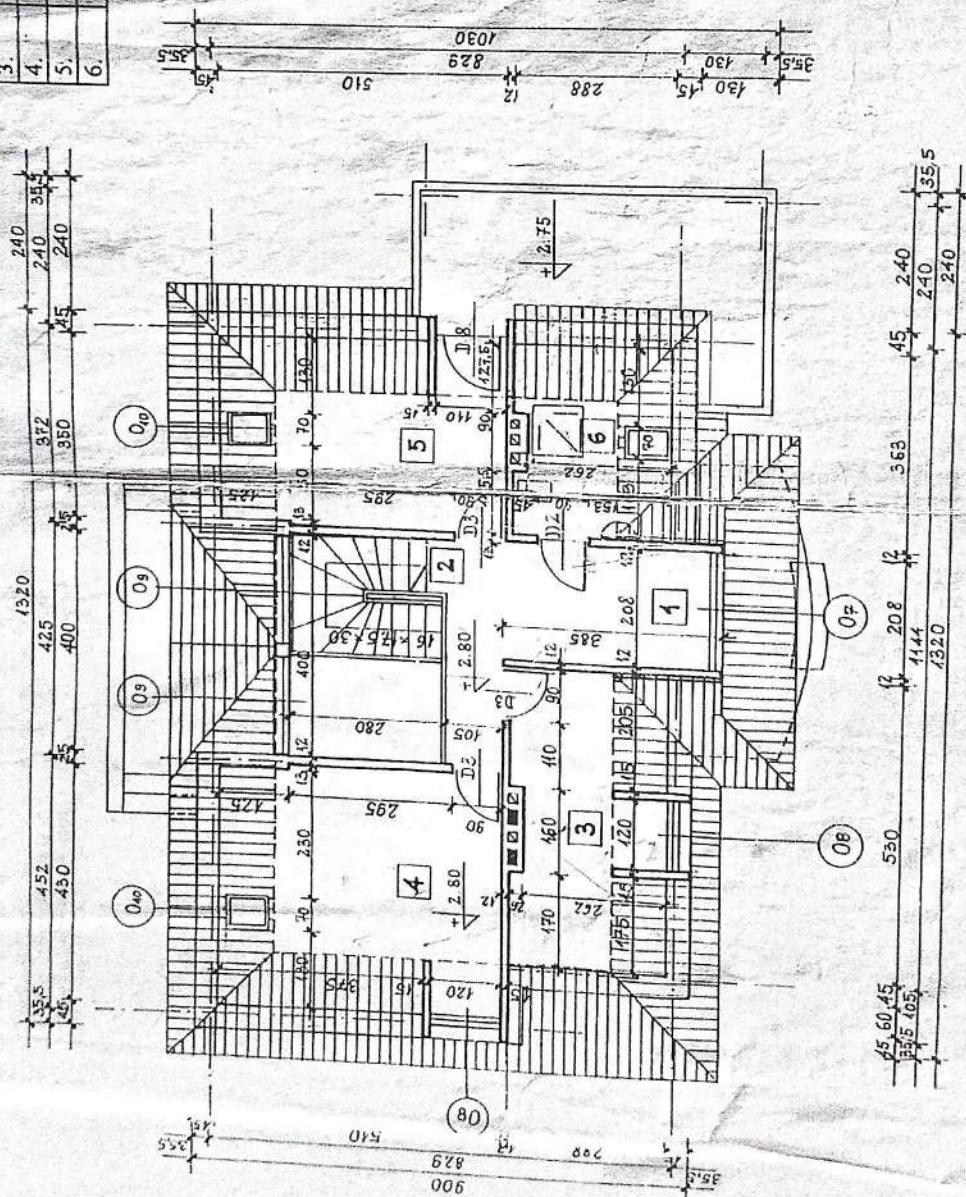
Parter

forma:

PT. Branta - ARCHITEKTURA

skala 1:1

L.P.	POMIESZCZENIE	pow. m ²	POSADZKA	pow. podłogi
1.	komunikacja	11,9	parkiet	11,9
2.	schody (1/2)	3,0	drewniane	3,0
3.	pokój	9,6	deski	13,8
4.	pokój	13,6	deski	22,4
5.	pokój	10,3	deski	18,2
6.	łazienka	3,2	terakota	9,1



2a depth used

inż. Renata Hoffmann

pr. bud. UAN-KZ-72101163/88
pr. bud. UAN-KZ-72101237/89

obiekt:	DOM JEDNORODZINNY	U174
autor projektu:	Dr inż. arch. JAN KUREK	
	nr uprawnień RP-upr. 308923	

187,5
187,5

URZĄD GMINY

86-070 Dąbrowa Chełmińska
pow. Bydgoszcz, woj. kujawsko-pomorskie
000534262
tel. (052) 38 16 056, fax 38 16 290

pieczęć organu nadzoru architektoniczno-budowlanego

Wpisy dotyczące realizacji robót budowlanych i ich przebiegu

Data wpisu	Imię, nazwisko i wykonywana funkcja oraz nazwa jednostki organizacyjnej lub organu, który reprezentuje osoba dokonująca wpisu	Uwagi, stwierdzenia, polecenia upoważnionych osób oraz podpis osoby dokonującej wpisu
25.04 2000	Kier. Budowlany TECHNIK BUDOWLANY Krzysztof Legieć 86-070 WAŁDOWO KRÓL. nr upr. WBPP-NB-7210/49/81	Rozpoczęcie budowy Lg
28.05 2000	Kier. Budowlany TECHNIK BUDOWLANY Krzysztof Legieć 86-070 WAŁDOWO KRÓL. nr upr. WBPP-NB-7210/49/81	Roboty ziemne wykopy pod fundamenty Lg
15.06 2000	Kier. Budowlany TECHNIK BUDOWLANY Krzysztof Legieć 86-070 WAŁDOWO KRÓL. nr upr. WBPP-NB-7210/49/81	Zrobienie deskowania tzw. stal. ϕ 12. ϕ 6, 10, 40 cm. beton B-15 Lg
12.08 2000	Kier. Budowlany TECHNIK BUDOWLANY Krzysztof Legieć 86-070 WAŁDOWO KRÓL. nr upr. WBPP-NB-7210/49/81	Zrobienie poziomu tzw. 2 x papa na kopku Lg
4.04 2001	Kier. Budowlany TECHNIK BUDOWLANY Krzysztof Legieć 86-070 WAŁDOWO KRÓL. nr upr. WBPP-NB-7210/49/81	Wyl. ścian zewnętrznych partii z gązobetonu Legieć
10.07 2001	Kier. Budowlany TECHNIK BUDOWLANY Krzysztof Legieć 86-070 WAŁDOWO KRÓL. nr upr. WBPP-NB-7210/49/81	Wyl. kominów partii z cegły ceramicznej kl. 150 Legieć
5.05 2002	Kier. Budowlany TECHNIK BUDOWLANY Krzysztof Legieć 86-070 WAŁDOWO KRÓL. nr upr. WBPP-NB-7210/49/81	Wyl. ścian dławiących z gązobetonu Legieć

URZĄD GMINY
 86-070 Dąbrowa Chełmińska
 pow. Bydgoszcz, woj. kujawsko-pomorskie
 000534262
 tel. (052) 38 16 056, fax 38 16 290
 pieczęć organu nadzoru architektoniczno-budowlanego

Wpisy dotyczące realizacji robót budowlanych i ich przebiegu

Data wpisu	Imię, nazwisko i wykonywana funkcja oraz nazwa jednostki organizacyjnej lub organu, który reprezentuje osoba dokonująca wpisu	Uwagi, stwierdzenia, polecenia upoważnionych osób oraz podpis osoby dokonującej wpisu
5.04.2004	Kier. bud. Legięć TECHNIK BUDOWLANY Krzysztof Legięć 86-070 WAŁDOWO KRÓL. nr upr. WBPP-NB-7210/49/81	Wyk. stropu żelbetonowego $\phi 12$ stężenie $\phi 6$ co 40 cm.
20.05.2004	Kier. bud. Legięć TECHNIK BUDOWLANY Krzysztof Legięć 86-070 WAŁDOWO KRÓL. nr upr. WBPP-NB-7210/49/81	Wyk. schodów żelbetonowych $\phi 12$. Beton - B-15 Schody wewnętrzne dwa biegi.
11.15.2004	Kier. bud. Legięć TECHNIK BUDOWLANY Krzysztof Legięć 86-070 WAŁDOWO KRÓL. nr upr. WBPP-NB-7210/49/81	Nuragowanie ścian kolarkowych na parterze oraz stapkami żelbetonowymi.
4.04.2004	Kier. bud. Legięć TECHNIK BUDOWLANY Krzysztof Legięć 86-070 WAŁDOWO KRÓL. nr upr. WBPP-NB-7210/49/81	Wyk. poduszki betonowej na ścianach kolarkowych. Beton B-15.
10.04.2004	Kier. bud. Legięć TECHNIK BUDOWLANY Krzysztof Legięć 86-070 WAŁDOWO KRÓL. nr upr. WBPP-NB-7210/49/81	Wyk. szkieletu żelbetonowych słupów i $\phi 12$ stężenie Beton B-20.

PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w gminie Dąbrowa Chełmińska, we wsi Wałdowo Królewskie przy ul. Osiedlowej 39. Znajduje się około 10 km na wschód od granic administracyjnych Bydgoszczy. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 4/5 o powierzchni 0,1278 ha. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni ulepszonej, asfaltowej – ul. Osiedlowa. Kształt nieruchomości regularny, zbliżony do równoległoboku. Teren działki ogrodzony siatką stalową na betonowej podmurówce. Działka jest uzbrojona w sieć elektroenergetyczną. W drodze przebiega sieć wodociągowa oraz kanalizacyjna. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa oraz tereny leśne. W odległości około 500 m znajduje się przystanek autobusowy. Najbliższe punkty handlowo-usługowe, placówka edukacyjna itp. znajdują się w Dąbrowie Chełmińskiej, w odległości około 2,5 km.

Na nieruchomości w kwietniu 2000 r. (zgodnie z wpisem z dziennika budowy) rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, parterowego z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonego, wolnostojącego z garażem w bryle budynku o łącznej powierzchni użytkowej 149,4 m².

Na dzień oględzin nieruchomości, tj. 19.06.2025 r. zostały wykonane następujące prace budowlane: roboty ziemne, fundamenty (żelbetowe), izolacje fundamentów i ścian podziemia, ściany nadziemia (gazobeton), strop teriva oraz schody, dach (konstrukcja drewniana kryta blachodachówką). Ostatni wpis w dzienniku budowy został zamieszczony 10.04.2004 r.

Parametry techniczne:

Powierzchnia użytkowa:	149,4 m ²
Powierzchnia zabudowy:	123,5 m ²
Powierzchnia netto:	176,2 m ²
Kubatura:	533,2 m ³

Nadto, na nieruchomości znajduje się budynek niemieszkalny (gospodarczy) konstrukcji drewnianej o łącznej powierzchni użytkowej 23,70 m². Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Dach konstrukcji drewnianej kryty gontem. Stolarka okienna drewniana. Elewacja otynkowana. Budynek wyposażony w instalację elektroenergetyczną. Stan techniczny budynku zły – do kapitalnego remontu.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA







Cena 1 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynku (m² p.u. pod.) 5 099 zł
Cena 1 m² powierzchni netto budynku (m² p.n.) 3 814 zł
Cena 1 m³ kubatury brutto budynku (m³ k.b.) 1 009 zł

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

Technologia budowy: tradycyjna

Podstawowe dane techniczno-użytkowe:

Powierzchnia zabudowy 196,30 m²

Powierzchnia użytkowa 285,40 m²

Powierzchnia użytkowa podstawowa

(lokal mieszkalny) 213,50 m²

Powierzchnia użytkowa pomocnicza 71,90 m²

— garaż 41,10 m²

— pomieszczenia gospodarcze 30,80 m²

Powierzchnia netto 285,40 m²

Kubatura brutto 1 079,00 m³

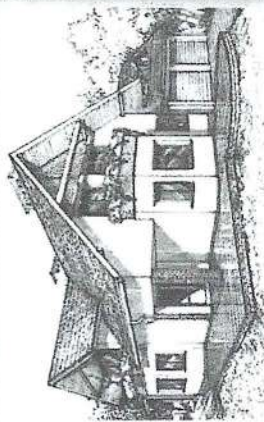
Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 +

użytkowe poddasze

Podpiwniczenie: brak

Ogrzewanie: miejscowe

Pełny opis – www.sekocenbud.pl



PERSPEKTYWA OBIEKTU
PROJEKT: STUDIO PROJEKTOWE AR-KS

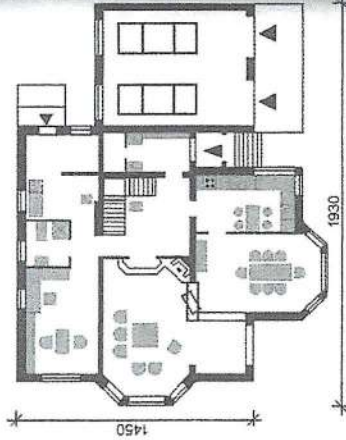


TABELA CEN

Kod	Opis	Jm	Cj w zł	Wartość w zł	Wskaźnik w zł na:		Udział %	Zmiany do 4/24
					m ² p.n.	m ³ k.b.		
31-000	KONSTRUKCJE I ELEMENTY BUDOWLANE	m ² p.u. pod.	4 570,67	975 837,26	3 419,19	904,39	89,6	1,1
31-100	STAN ZEROWY	m ² p.z.	714,40	140 237,68	491,37	129,97	12,9	1,4
31-110	Roboty ziemne	m ³	155,31	25 989,41	91,06	24,09	2,4	2,0
31-111	- wykonanie wykopu	m ³	155,31	25 989,41	91,06	24,09	2,4	2,0
31-120	Fundamenty	m ³	963,80	20 039,36	70,22	18,57	1,8	1,0
31-122	- betonowe	m ³	684,65	2 667,41	9,35	2,47	0,2	1,0
31-123	- żelbetowe	m ³	1 028,17	17 371,95	60,87	16,10	1,6	1,0
31-130	Ściany podziemia	m ³	1 786,20	80 588,64	282,37	74,69	7,4	1,4
31-131	- murowane	m ³	2 047,26	18 179,69	63,70	16,85	1,7	1,8
31-132	- betonowe	m ³	1 580,35	47 283,20	165,67	43,82	4,3	1,3
31-133	- żelbetowe	m ³	2 394,07	15 125,75	53,00	14,02	1,4	1,1

Kod	Opis	Jm	Cj w zł	Wartość w zł	Wskaźnik w zł na:		Udział %	Zmiany do 4/24
					m ² p.n.	m ³ k.b.		
31-180	Izolacje fundamentów i ścian podziemia	m ²	70,07	13 620,26	47,72	12,62	1,3	0,7
31-181	- przeciwwilgociowe	m ²	67,64	8 174,62	28,64	7,58	0,8	0,7
31-182	- ciepłone i przeciwdźwiękowe	m ²	74,07	5 445,64	19,08	5,05	0,5	0,8
31-200	STAN SUROWY	m ² p.u. pod.	2 122,70	453 197,38	1 587,94	420,02	41,6	1,0
31-220	Ściany nadziemia	m ³	1 023,84	119 062,83	417,18	110,35	10,9	0,9
31-221	- murowane	m ³	979,50	109 706,71	384,40	101,67	10,1	0,9
31-223	- żelbetowe	m ³	2 182,36	9 356,12	32,78	8,67	0,9	1,2
31-230	Stropy, sklepienia, schody, podesty	m ²	426,89	75 645,50	265,05	70,11	6,9	0,9
31-240	Ścianki działowe (z wyłączeniem wykonywanych na suchu)	m ²	140,74	15 832,96	55,48	14,67	1,5	1,9
31-250	Dach – konstrukcja	m ² pol.	164,87	53 452,43	187,29	49,54	4,9	0,6
31-254	- konstrukcja drewniana	m ² pol.	164,87	53 452,43	187,29	49,54	4,9	0,6
31-260	Dach – pokrycie	m ² pol.	163,46	52 994,42	185,68	49,11	4,9	1,1
31-262	- materiałami rolowymi, membranami i dachówką bitumiczną	m ² pol.	136,32	44 196,44	154,86	40,96	4,1	1,2
31-267	- rynny i rury spustowe	m ² pol.	14,35	4 653,65	16,31	4,31	0,4	0,6
31-268	- przeszklenia	m ² pol.	2 273,36	4 144,33	14,52	3,84	0,4	1,5
31-270	Podłoga i kanały wewnętrzne budynku	m ² p.u. pod.	193,38	41 286,30	144,66	38,26	3,8	1,1
31-271	- podłoga	m ²	715,53	41 286,30	144,66	38,26	3,8	1,1
31-280	Izolacje nadziemia	m ²	47,13	81 298,53	284,86	75,35	7,5	0,9
31-281	- przeciwwilgociowe	m ²	48,13	35 760,61	125,30	33,14	3,3	0,8
31-282	- ciepłone i przeciwdźwiękowe	m ²	46,37	45 537,92	159,56	42,20	4,2	1,0
31-290	Warstwy wyrównawcze pod posadzki	m ²	43,94	13 624,41	47,74	12,63	1,3	1,7
31-300	STAN WYKONCZENIOWY WĘWNETRZNY	m ² p.u. pod.	1 288,03	274 995,20	963,54	254,86	25,3	1,1
31-310	Tynki i oblicowania	m ²	83,36	100 487,16	352,09	93,13	9,2	1,5
31-311	- tynki, wyprawy i sztalatury	m ²	47,92	43 309,05	151,75	40,14	4,0	1,8
31-312	- okładziny i oblicowania	m ²	189,53	57 178,11	200,34	52,99	5,3	1,2
31-320	Okna i drzwi zewnętrzne	m ²	1 221,87	76 165,16	266,87	70,59	7,0	1,0
31-330	Drzwi i okna wewnętrzne	m ²	857,49	32 927,63	115,37	30,52	3,0	0,4
31-350	Roboty malarskie	m ²	13,38	14 674,82	51,42	13,60	1,3	0,9
31-360	Posadzki	m ²	167,85	47 895,37	167,82	44,39	4,4	0,8
31-390	Inne roboty wykończeniowe we wnętrzu	m ² p.u. pod.	13,33	2 845,05	9,97	2,64	0,3	1,4
31-392	- balustrady wewnętrzne	m ²	439,66	2 845,05	9,97	2,64	0,3	1,4
31-400	STAN WYKONCZENIOWY ZEWNETRZNY	m ² p.u. pod.	503,08	107 407,01	376,34	99,54	9,9	1,5
31-410	Elewacje	m ²	226,57	90 218,26	316,11	83,61	8,3	1,5
31-411	- tynki i wyprawy	m ²	100,49	26 277,77	92,07	24,35	2,4	1,8
31-412	- okładziny i oblicowania	m ²	352,75	43 556,15	152,61	40,37	4,0	1,5
31-414	- malowanie elewacji	m ²	29,70	10 689,44	37,45	9,91	1,0	1,6
31-417	- balustrady zewnętrzne	m ²	734,46	9 694,91	33,97	8,99	0,9	1,2

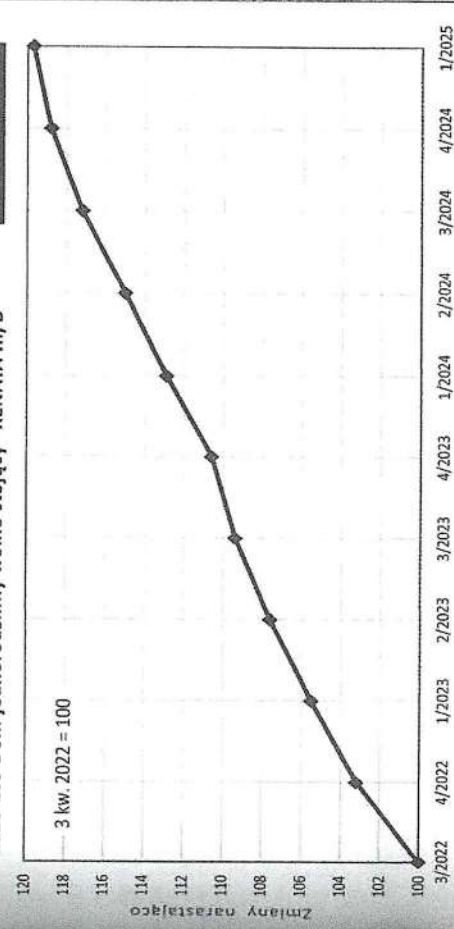
Kod	Opis	Jm	Cj w zł	Wartość w zł	Wskaźnik w zł na:		Udział %	Zmiany % do 4/24
					m ² p.n.	m ² k.b.		
31-490	Różne roboty zewnętrzne	m ² p.u. pod.	80,51	17 188,75	60,23	15,93	1,6	1,1
41-000	INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE	m ² p.u. pod.	528,20	112 770,25	395,13	104,51	10,4	-2,2
41-100	INSTALACJE I URZĄDZENIA KANALIZACYJNE, WODO- CIĄGOWE I GAZOWE	m ² p.u. pod.	132,84	28 361,48	99,37	26,28	2,6	0,2
41-110	Instalacja wodociągowa	pkt pob.	413,66	8 273,27	28,99	7,67	0,8	0,0
41-140	Instalacja kanalizacyjna	pkt odp.	1 347,01	16 164,10	56,64	14,98	1,5	0,3
41-141	- kanalizacja sanitarna	pkt odp.	7 347,01	16 164,10	56,64	14,98	1,5	0,3
41-150	Instalacja gazowa	pkt pob.	1 962,06	3 924,12	13,75	3,64	0,4	-0,1
41-200	INSTALACJE I URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W CIEPŁO	m ² p.u. pod.	288,07	61 503,96	215,50	57,00	5,6	-4,3
41-230	Instalacje w kotłowni	m ² p.u. pod.	167,84	35 834,41	125,56	33,21	3,3	-1,1
41-231	- instalacja sanitarna	m ² p.u. pod.	167,84	35 834,41	125,56	33,21	3,3	-1,1
41-240	Instalacja centralnego ogrzewania	m ² p.u. pod.	120,23	25 669,54	89,94	23,79	2,4	-8,5
41-400	INSTALACJE I URZĄDZENIA ELEKTRO-ENERGETYCZNE	m ² p.u. pod.	98,68	21 068,14	73,82	19,53	1,9	1,0
41-410	Tablice rozdzielcze	m ² p.u. pod.	7,31	1 560,83	5,47	1,45	0,1	0,8
41-420	Instalacja oświetleniowa	wypust	280,96	7 304,87	25,60	6,77	0,7	1,5
41-430	Instalacja gniazd wtykowych	wypust	188,72	5 850,26	20,50	5,42	0,5	1,3
41-440	Instalacja siłowa	wypust	469,36	938,73	3,29	0,87	0,1	1,9
41-460	Instalacja odgromowa i uziemiająca	m ³ k.b.	5,02	5 413,46	18,97	5,02	0,5	0,0
41-500	INSTALACJE I URZĄDZENIA TELETECHNICZNE I TECH- NIKI INFORMATYCZNEJ	m ² p.u. pod.	8,60	1 836,66	6,44	1,70	0,2	1,8
41-550	Instalacje alarmowe, dozoru i sygnalizacji	m ² p.u. pod.	1,70	362,41	1,27	0,34	0,0	1,7
41-551	- instalacja przyszywowa i domofonowa	wypust	362,41	362,41	1,27	0,34	0,0	1,7
41-560	Instalacje strukturalne	m ² p.u. pod.	6,91	1 474,26	5,17	1,37	0,1	1,8
41-561	- instalacja telefoniczna	wypust	162,38	487,15	1,71	0,45	0,0	1,8
41-565	- instalacja RTV	wypust	493,56	987,11	3,46	0,91	0,1	1,8
OGÓŁEM OBIEKT		m ² p.u. pod.	5 098,86	1 088 607,51	3 814,32	1 008,90	100%	0,8

TABELA ELEMENTÓW SCALONYCH – STRUKTURA KOSZTÓW

Kod	Opis	Wartość w zł	Udział w %					Razem
			R	M	S	Kp	Z	
31-000	KONSTRUKCJE I ELEMENTY BUDOWLANE	975 837,26	26,2	47,4	1,7	19,2	5,5	100
31-100	STAN ZEROWY	140 237,68	32,8	32,9	2,8	24,5	7,0	100
31-200	STAN SUROWY	453 197,38	23,1	52,9	1,9	17,2	4,9	100
31-300	STAN WYKONCZENIOWY WEWNĘTRZNY	274 995,20	23,8	53,5	0,8	17,0	4,9	100
31-400	STAN WYKONCZENIOWY ZEWNĘTRZNY	107 407,01	36,4	28,5	1,5	26,1	7,5	100
41-000	INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE	112 770,25	18,6	62,3	1,5	13,7	3,9	100
41-100	INSTALACJE I URZĄDZENIA KANALIZA- CYJNE, WODOCIĄGOWE I GAZOWE	28 361,48	21,5	54,7	2,6	16,5	4,7	100
41-200	INSTALACJE I URZĄDZENIA ZAOPATRZE- NIA W CIEPŁO	61 503,96	14,0	70,9	1,5	10,6	3,0	100
41-400	INSTALACJE I URZĄDZENIA ELEKTRO-ENERGETYCZNE	21 068,14	26,0	50,8	0,2	17,9	5,1	100
41-500	INSTALACJE I URZĄDZENIA TELETECH- NICZNE I TECHNIKI INFORMATYCZNEJ	1 836,66	42,4	20,2	0,0	29,1	8,3	100
OGÓŁEM OBIEKT		1 088 607,51	25,4	49,0	1,7	18,6	5,3	100

Zmiany kosztów budowy obiektu
1110-109 Dom jednorodzinny wolno stojący "RENATA III/B"

• SEKOCEMBUD •



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena Nieruchomości Przemysław
Bukowski**

85-791 Bydgoszcz, Golłoba 1 / 20

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017671

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: 15/01/2025 - 14/01/2026

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

stównie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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