



Pracownia Usług Geodezyjnych i
Wyceny Nieruchomości
ul. Popieluszki 6/27
10-693 Olsztyn

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału $\frac{1}{2}$ (udział Arkadiusza Piotra Łapiejko) w
prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w
Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KW
OL1O/00081225/7

Położenie nieruchomości:

- woj. **warmińsko – mazurskie**
 - powiat: **olsztyński**
 - Gmina: **Dobre Miasto**
 - obręb ewidencyjny: **0003 Miasto Dobre Miasto**
 - adres: **ul. Garnizonowa 34, Dobre Miasto**
 - działki nr:
 - działka nr 7/1 o pow. 766 m²
 - działka nr 11/2 o pow. 76 m²
- Łącznie powierzchnia działek 842 m²**

Cel wyceny: określenie wartości rynkowej udziału $\frac{1}{2}$ (udział Arkadiusza Piotra Łapiejko) w
prawie własności do nieruchomości w celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym .

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI WG STANU NA
DZIEŃ WIZJI TERENOWEJ I CEN NA DZIEŃ WYCENY WYNOŚI:**

820 800 zł

Słownie: osiemset dwadzieścia tysięcy osiemset złotych

**WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ (UDZIAŁ ARKADIUSZA PIOTRA ŁAPIEJKO) W
PRAWIE WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI WG STANU NA DZIEŃ WIZJI
TERENOWEJ I CEN NA DZIEŃ WYCENY WYNOŚI:**

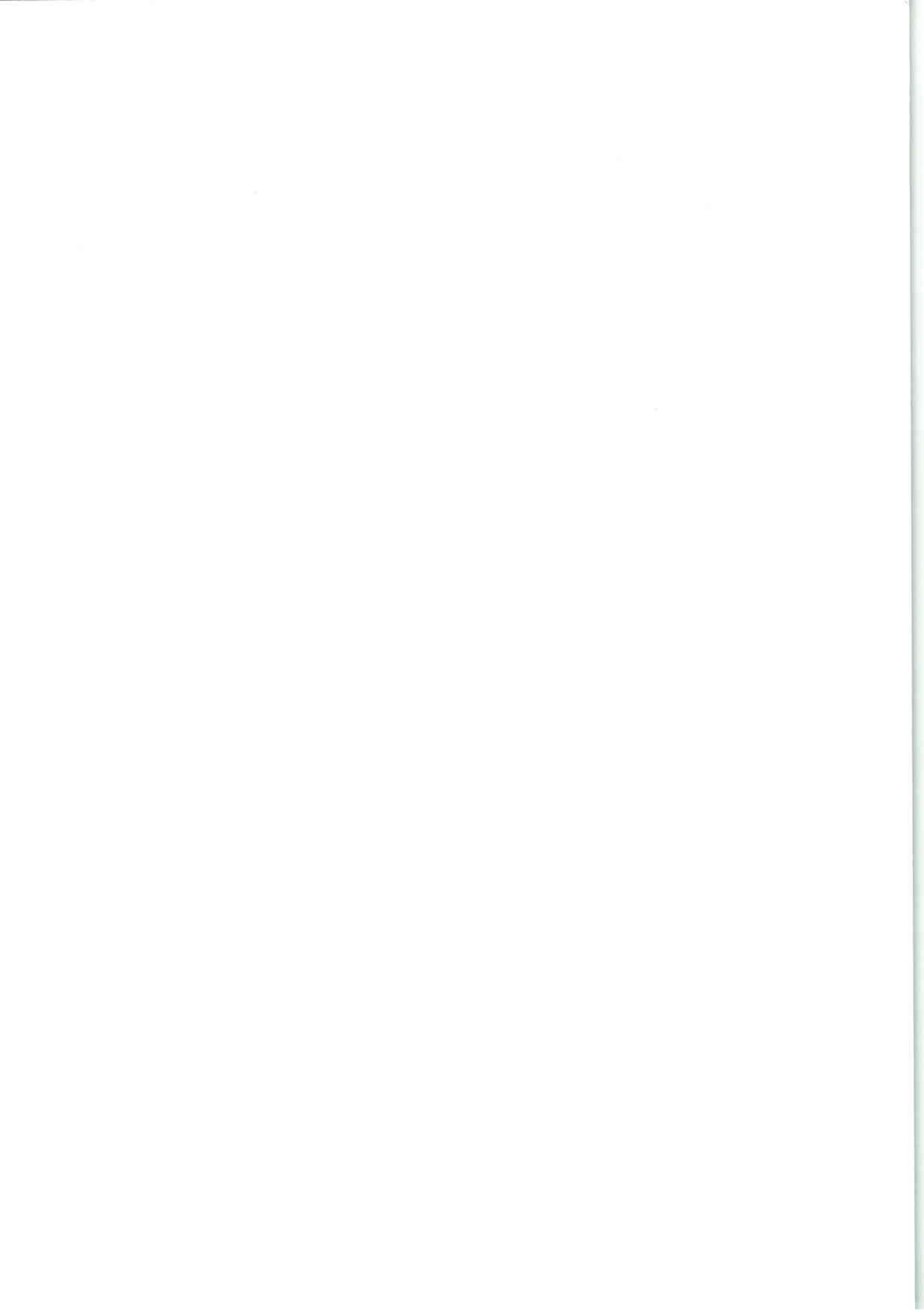
410 400 zł

Słownie: czterysta dziesięć tysięcy czterysta złotych



Wykonawca:
Rzecznik Majątkowy
Mgr inż. Przemysław Samełko
Upewnienia Nr 3770

Olsztyn, 16 stycznia 2025 r.





Spis treści

DANE FORMALNO-PRAWNE.....	3
1. Zleceniodawca:.....	3
2. Przedmiot i zakres wyceny:.....	3
3. Cel wyceny	3
4. Podstawy prawne opracowania wyceny	3
5. Źródła danych merytorycznych.....	4
6. Źródła danych metodologicznych oraz przepisy uzupełniające.....	4
7. Określenie dat istotnych dla wyceny:.....	4
II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
1. Stan prawny	5
2. Oznaczenie według ewidencji gruntów i budynków.....	9
3. Uwarunkowania planistyczne	11
4. Opis techniczno - użytkowy nieruchomości	13
4.1. Lokalizacja	13
4.2. Opis działek nr 7/1 i 11/2 o łącznej powierzchni 842 m ²	14
4.3. Opis budynków usytuowanych na działce nr 7/1	21
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	41
1. Założenia do wyceny	41
2. Analiza rynku	42
3. Określenie trendu czasowego.....	43
4. Dobór cech mających wpływ na wartość prawa własności nieruchomości	44
5. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości	45
6. ZESTAWIENIE WARTOŚCI	48
IV. KLAUZULE I OGRANICZENIA	49



DANE FORMALNO-PRAWNE

1. Zleceniodawca:

Kancelaria Radcy Prawnego Piotr Jankowski, Al. M. J. Piłsudskiego 11/17, lok. 400, 10-575 Olsztyn.

2. Przedmiot i zakres wyceny:

- ❑ Przedmiotem wyceny są działki gruntu o numerze ewidencyjnym 7/1 o pow. 766 m² i 11/2 o pow. 76 m² położone w obrębie ewidencyjnym 0003 Miasta Dobrego Miasta, gminie **Dobre Miasto** stanowiące **nieruchomość gruntową zabudowaną**, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW Nr OL10/00081225/7**.
- ❑ Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w/w.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału ½ (udział Arkadiusza Piotra Łapiejko) w prawie własności do nieruchomości w celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

4. Podstawy prawne opracowania wyceny

- ❑ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520),
- ❑ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2023r., poz. 2633 z późniejszymi zmianami),
- ❑ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami),
- ❑ Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024 poz. 1145),
- ❑ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. 2023 r., poz. 1832).



5. Źródła danych merytorycznych

- ❑ Dane uzyskane z ewidencji gruntów i budynków - źródło:
<https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+O+SM+>
- ❑ Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno – usługowej w rejonie ulicy Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście zatwierdzony Uchwałą Nr XII/104/99 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 31.08.1999 r.,
- ❑ Księga wieczysta KW Nr OL1O/00081225/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- ❑ Dane dotyczące rynku nieruchomości:
 - dane na temat nieruchomości zbywanych z bazy danych oraz zbioru aktów notarialnych Starostwa Powiatowego w Olsztynie, Ostródzie i Lidzbarku Warmińskim,
 - zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy.
- ❑ Wyniki wizji terenowej przeprowadzonej **19 sierpnia 2024 r. i 15.10.2025 r.**

6. Źródła danych metodologicznych oraz przepisy uzupełniające

- ❑ Uchwała Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Nr 13/2021 z 14 grudnia 2021 r. - *Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych* (zalecane rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska),
- ❑ Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – M. Prystupa.
- ❑ Ryszard Cymerman, Andrzej Hopffer, „System i procedury wyceny nieruchomości”, wydanie I 2002 r.
- ❑ Materiały szkoleniowe PFSRM – Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego cz. I i II, W-wa 2016 rok.

7. Określenie dat istotnych dla wyceny:

- ❑ Data sporządzenia wyceny: **16 stycznia 2026 r.**
- ❑ Data, na którą określono wartość: **16 stycznia 2026 r.**
- ❑ Data, na którą określono i uwzgl. stan przedmiotu wyceny: **19 sierpnia 2024 r. i 15.10.2025 r.**
- ❑ Data oględzin nieruchomości: **19 sierpnia 2024 r. i 15.10.2025 r.**



II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

1. Stan prawny

Przedmiotowe działki nr 7/1, 11/2 stanowią nieruchomość gruntową zabudowaną, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr OL1O/00081225/7.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	3	1
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	7/1	1
Obręb ewidencyjny (numer)	3	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 DOBRE MIASTO	
Ulica	GARNIZONOWA	
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ NIE ZABUDOWANA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00038751 / , 766,00 M2	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	11/2	1
Obręb ewidencyjny (numer)	3	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 DOBRE MIASTO	
Ulica	GARNIZONOWA	
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ NIE ZABUDOWANA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00039135 /	
Obszar całej nieruchomości		Nr podstawy wpisu
842,00 M2		1



DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	0	---

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)		Lp. 1.	3	1 /2	---	80, 81
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ANNA DOROTA ŁAPIEJKO, WŁADYSŁAW, ALFREDA, 67052013101				

Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)		Lp. 1.	4	1 /2	---	80, 81
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ARKADIUSZ PIOTR ŁAPIEJKO, MIECZYŚLAW, KRZYSTYNA, 69082600272				

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		3		77, 78, 79
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu		EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	WARMIŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, JONKOWO, 000572794, 0000076432		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 2.	WARMIŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, JONKOWO, 000572794, 0000076432		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 3.	WARMIŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, JONKOWO, 000572794, 0000076432		

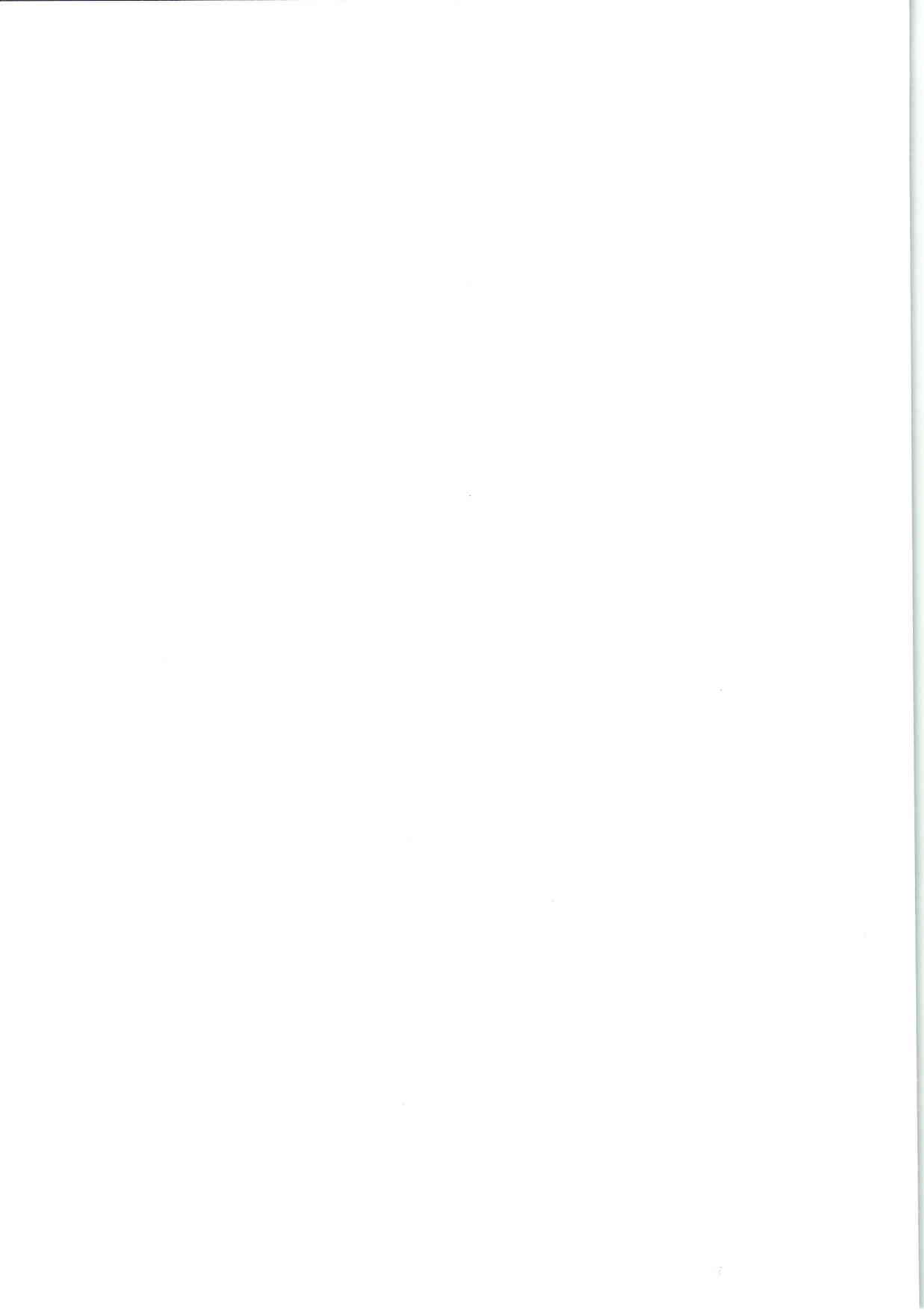


DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.			---	Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)			9	22	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta			1200000,00 (JEDEN MILION DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU UMOWY KREDYTU, UMOWA O KREDYT NR 1/G/40/14 Z DNIA 15. 01. 2014 R.		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL10 / 00081603 / 1		
	Nr hipoteki		16		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	1 WARMIŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, ODDZIAŁ W DOBRYM MIEŚCIE, JONKOWO, 00057279400000		
Lp. 2.			---	Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)			10	25	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta			500000,00 (PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE KREDYTU, ZMIENNYCH ODSETEK KAPITAŁOWYCH, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE ORAZ PRZYSZŁYCH KOSZTÓW UBOCZNYCH, W TYM KOSZTÓW POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO ORAZ ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO, ANEKS NR 3 DO UMOWY O KREDYT ZWYKŁY W RACHUNKU BANKOWYM - ODNAWIALNY NR 1/G/40/12 Z DNIA 19 STYCZNIA 2012 R.		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	1 WARMIŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W DOBRYM MIEŚCIE, JONKOWO, 000572794		
Lp. 3.			---	Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)			11	27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35,	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA		



Suma (słownie), waluta	438092,92 (CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI OSIEM TYSIĘCY DZIEWIĘDZIESIĄT DWA 92/100) ZŁ	36, 37, 38, 39, 40, 41,
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH	42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51
Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OLSZTYNIE, WARSZAWA, 00001775600370	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	12	52, 53, 54,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	55, 56, 57,
Suma (słownie), waluta	1 126 306,00 (JEDEN MILION STO DWADZIEŚCIA SZEŚĆ TYSIĘCY TRZYSTA SZEŚĆ) ZŁ	58, 59, 60, 61, 62, 63,
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI	64, 65, 66, 67, 68, 69, 70
Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, OLSZTYN, 00102291400156	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	13	71, 72, 73,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	74
Suma (słownie), waluta	110123,00 (STO DZIESIĘĆ TYSIĘCY STO DWADZIEŚCIA TRZY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI	
Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1. NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OLSZTYNIE, OLSZTYN, 00102291400156, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	





2. Oznaczenie według ewidencji gruntów i budynków

Budynek ewidencyjny				
Identyfikator budynku:	281403_4.0003.1_BUD			
Rodzaj budynku według K&ST:	Budynki mieszkalne			
Powierzchnia zabudowy [m ²]:	148			
Kondygnacje nadziemne / podziemne:	1.5 / 0			
Adres:	Garnizonowa 34 DOBRE MIASTO			

Województwo : warmińsko-mazurskie				
Powiat : olsztyński				
Jednostka ewidencyjna : MIASTO DOBRE MIASTO				
Nazwa obrębu : MIASTO DOBRE MIASTO 3				
Numer obrębu : 0003				

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 16-01-2026

Jednostka rejestrowa : G.50
Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/2
2	Osoba fizyczna	Własność	1/2

Nr działki	Położenie działki	Klasa użytki		Pow. działki [ha]
		Oznaczenie	Pow.	
7/1	Garnizonowa DOBRE MIASTO	B	0,0766	0,0766
Id. działki : 281403_4.0003.7/1				

Wybrane dane EGIB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:
Arkusz: 231

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg K&ST	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
1	Garnizonowa 34 DOBRE MIASTO	Budynki mieszkalne	1.5 / 0	148
Id. budynku: 281403_4.0003.1_BUD (jednostka rej.: G.50) Wybrane dane EGIB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 2002				
2	Garnizonowa DOBRE MIASTO	Budynki transportu i łączności	1 / 0	34
Id. budynku: 281403_4.0003.2_BUD (jednostka rej.: G.50) Wybrane dane EGIB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 2011				



Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : olsztyński

Jednostka ewidencyjna : MIASTO DOBRE MIASTO

Nazwa obrębu : MIASTO DOBRE MIASTO 3

Numer obrębu : 0003

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 16-01-2026

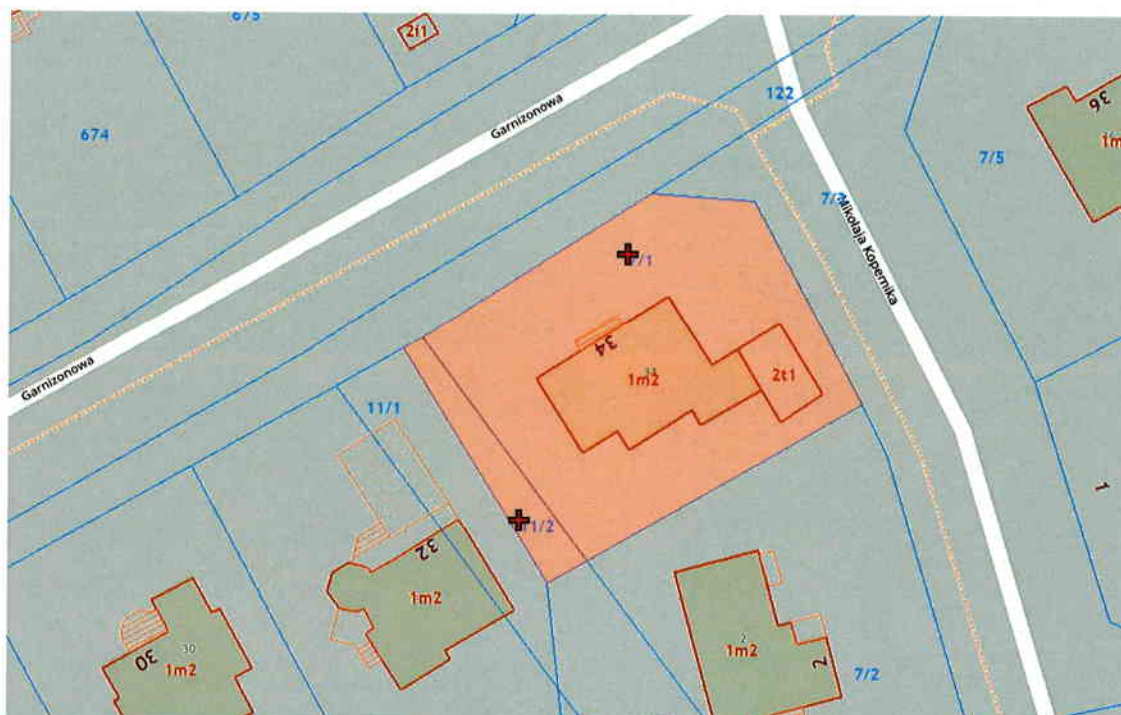
Jednostka rejestrowa : G.50

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/2
2	Osoba fizyczna	Własność	1/2

Nr działki	Położenie działki	Klasa użytki		Pow. działki[ha]
11/2 Id działki : 281403_4.0003.11/2	Garnizonowa DOBRE MIASTO	Oznaczenie Bp	Pow. 0,0076	0,0076

Wybrane dane EGIB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:
Arkusz: 231



Źródło: <https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+>



3. Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla potrzeb wyceny przeznaczenie nieruchomości przyjmuje się na podstawie planu miejscowego. W przypadku:

- braku planu miejscowego przeznaczenie przyjmuje się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

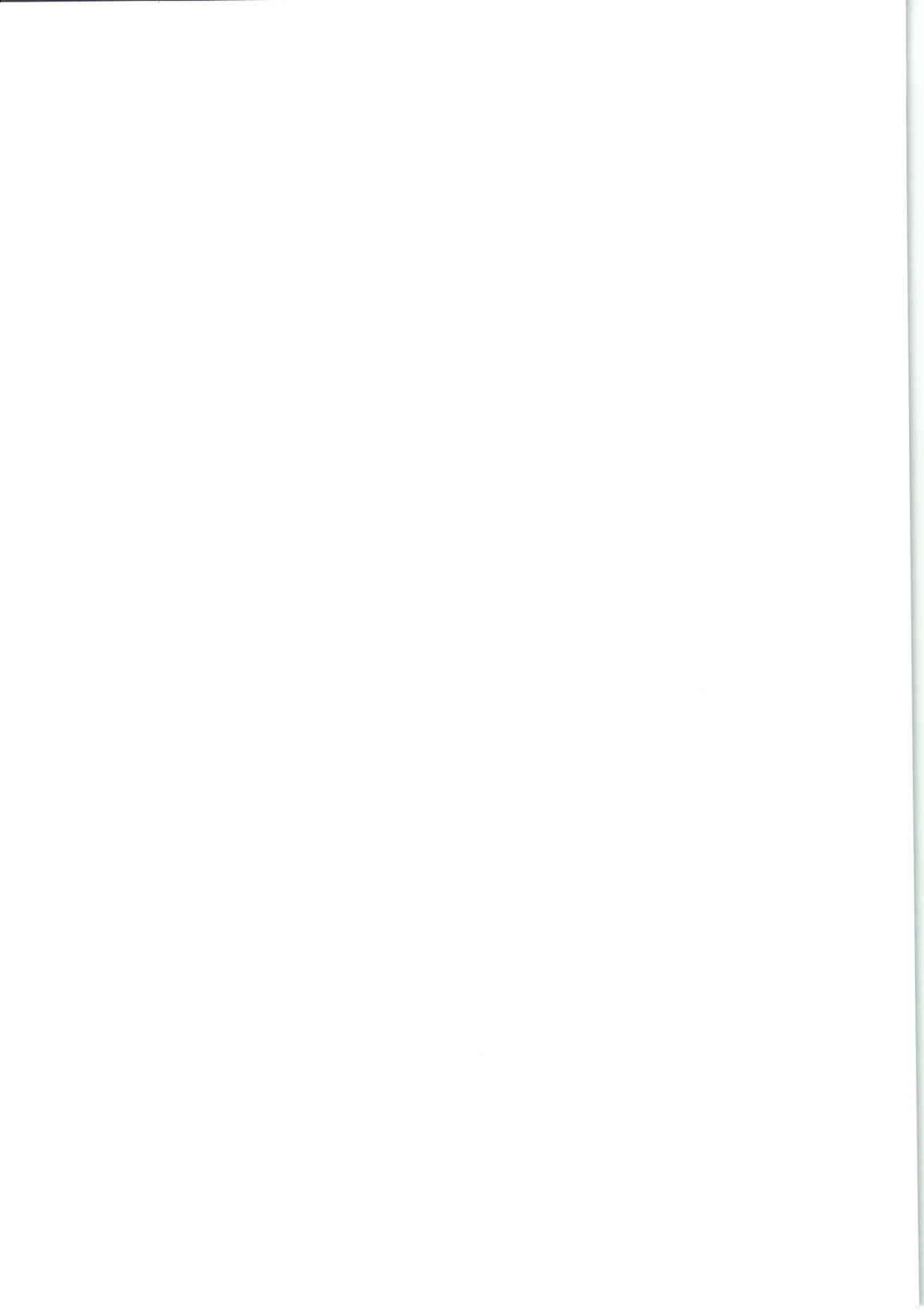
Art. 64. 2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

3. Do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art. 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37 odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Art. 65. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno – usługowej w rejonie ulicy Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście zatwierdzonym Uchwałą Nr XII/104/99 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 31 sierpnia 1999 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

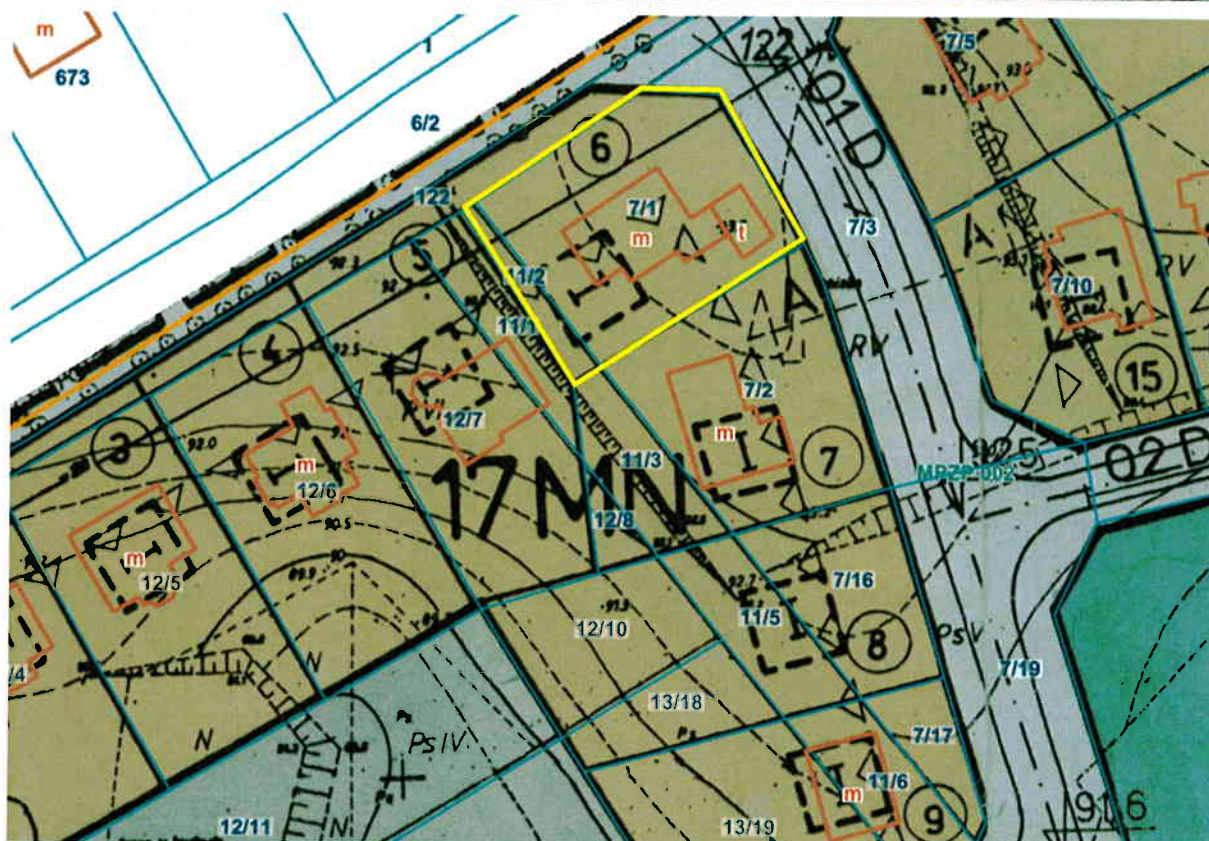
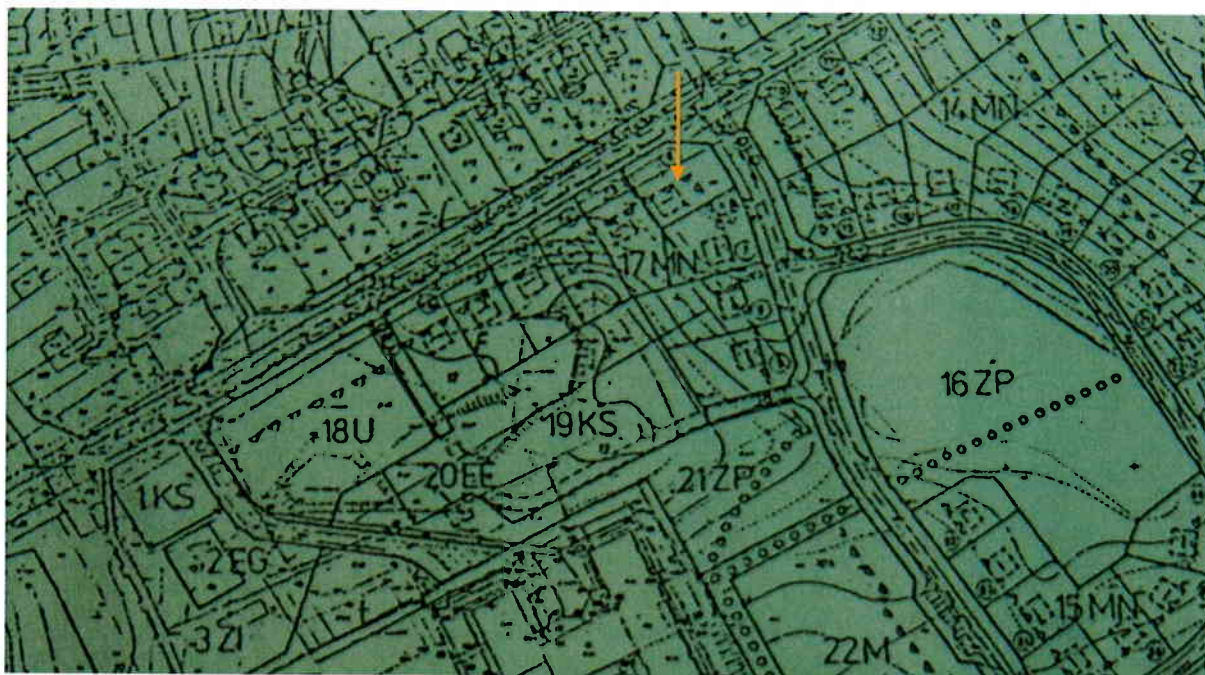
17 MN - Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.





1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Należy kształtować zabudowę jednorodziną jako wolnostojącą. Pokazany na rysunku planu podział na działki jest obowiązujący. Wysokość budynków - 1,5 kondygnacji, z poddaszem użytkowym. Dachy wysokie kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach czerwieni. Kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45° . Układ kalenic pokazano na rysunku planu.



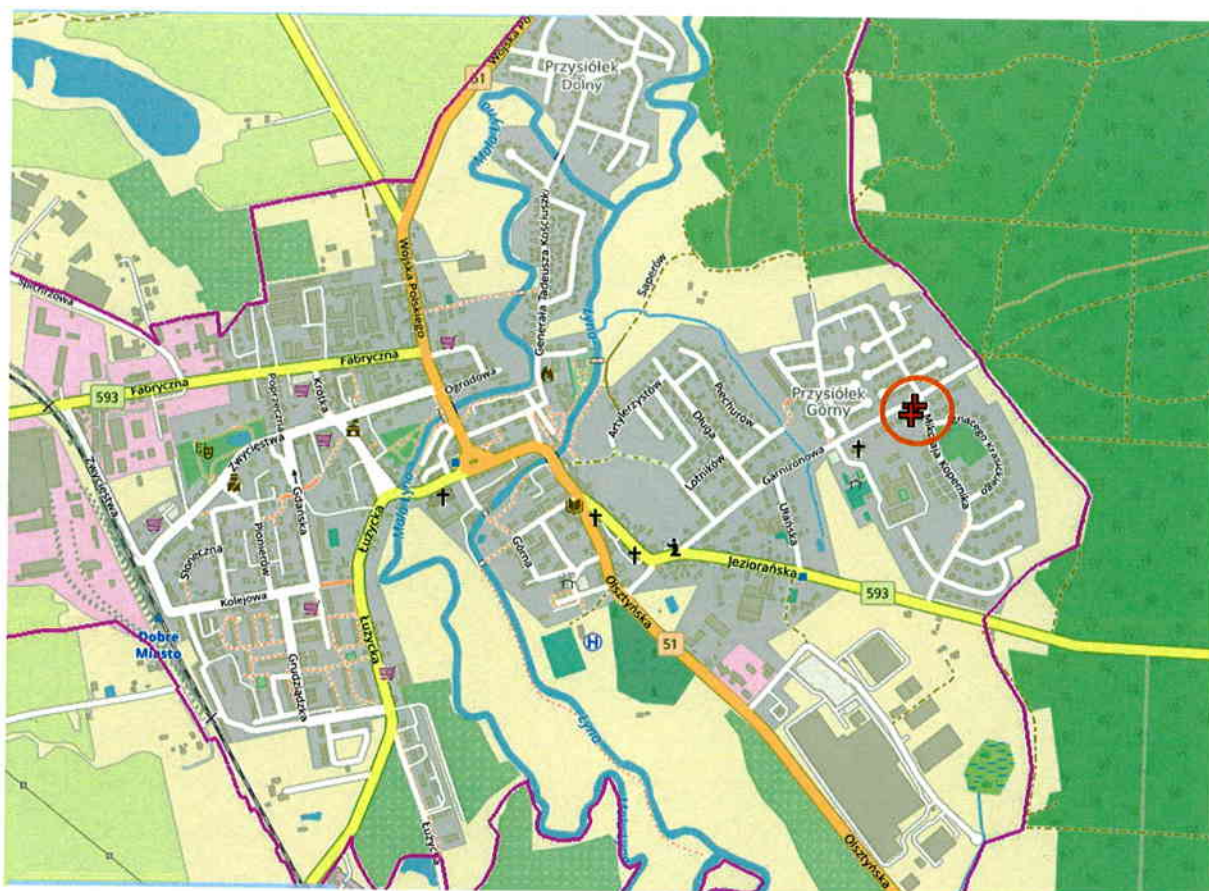


4. Opis techniczno - użytkowy nieruchomości

4.1. Lokalizacja

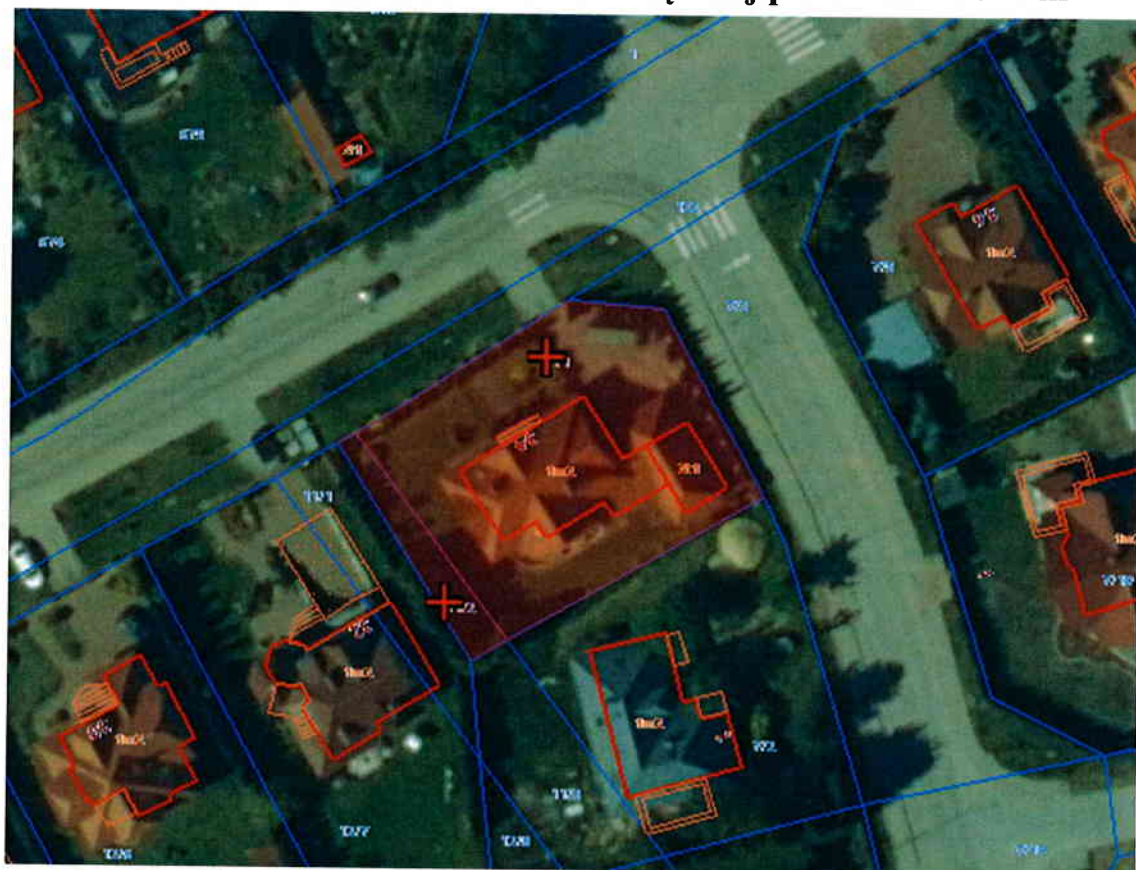
Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana składająca się z działek nr 7/1 i 11/2 zlokalizowana jest w części wschodniej Miasta Dobrego Miasta, na osiedlu Przysiółek Górny. Dojazd do miasta z Olsztyna, oddalonego o ok. 25 km drogą krajową nr 51. Bezpośredni dostęp komunikacyjny do nieruchomości z drogi publicznej - ul. Garnizonowej stanowiącej własność gminy Dobre Miasto (dz. ewid. nr. 122, 6/2), skomunikowanej z drogą wojewódzką Nr 593. Zaplecze handlowe i bytowe dzielnicy rozwinięte jest na dobrym poziomie – znajdują się tu szkoły, kościoły, punkty handlowe, usługowe, gabinety lekarskie itp. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zielone. W bliskiej odległości znajduje się również sklep spożywczy, kościół, szkoła podstawowa i tereny leśne w zarządzie nadleśnictwa Wichrowo. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej jest pełne.

POŁOŻENIE





4.2. Opis działek nr 7/1 i 11/2 o łącznej powierzchni 842 m²

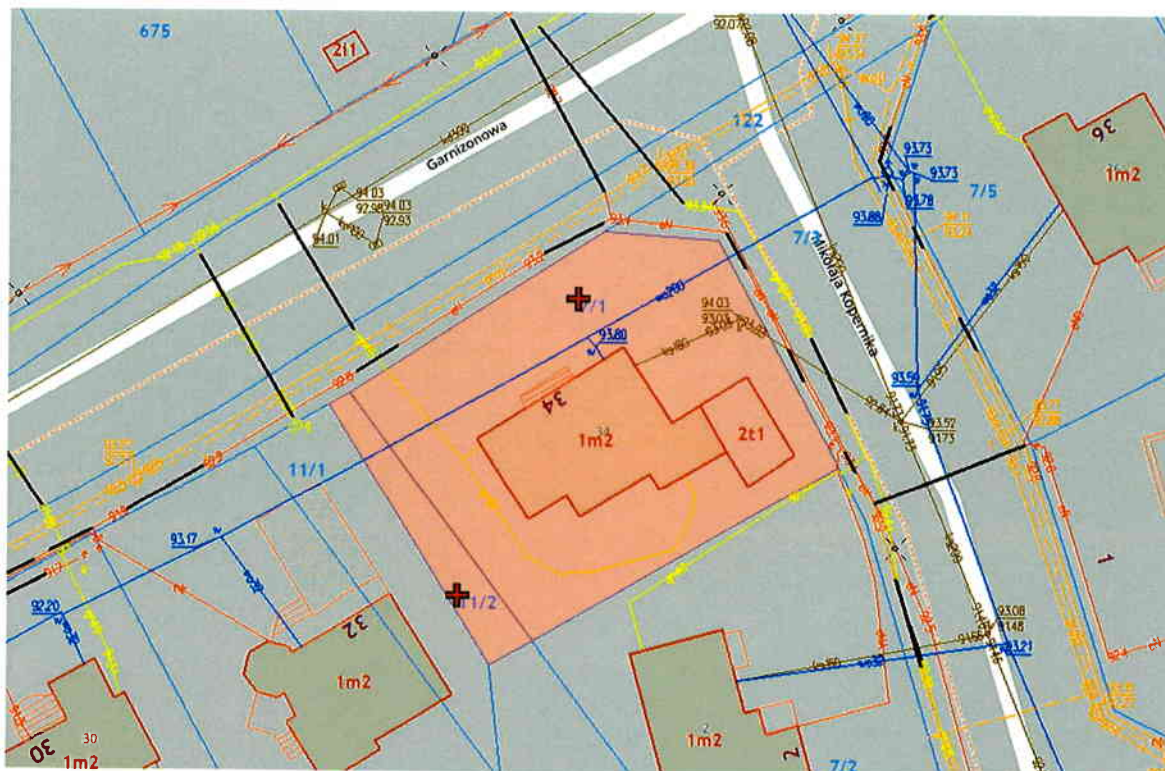




Kształt działek w miarę regularny, wynikający z podziału geodezyjnego. Teren płaski. Na działce nr 7/1 usytuowane są w zabudowie zespolonej: dwukondygnacyjny budynek mieszkalny wybudowany w 2002 r. i budynek transportu i łączności wybudowany w 2011 r. Działka nr 11/2 jest niezabudowana. Działki ogrodzone częściowo ogrodzeniem murowanym obłożonym cegłą klinkierową z elementami stalowymi i częściowo płotem drewnianym osadzonym na słupkach murowanych, na podmurówce. Od frontu i wokół budynku teren posesji częściowo utwardzony polbrukiem, w pozostałej części nawierzchnia naturalna trawiasta z nasadzeniami ozdobnymi. Bezpośredni dostęp komunikacyjny odbywa się z gminnej drogi o nawierzchni asfaltowej – ul. Garnizonowa.

Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej /na podstawie analizy mapy zasadniczej/:

- sieć elektroenergetyczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacyjna,
- sieć gazowa.
- Uwaga ! Przez działkę od strony północnej przebiega sieć przesyłowa wodna Ø 200





**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA PRZEDSTAWIAJĄCA STAN ZAGOSPODAROWANIA I
OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI A TAKŻE DOJAZD NA DZIEŃ WIZJI TERENOWEJ**

Wizja w dniu 15.10.2025 r.





Wizja w dniu 19.08.2024 r.













4.3. Opis budynków usytuowanych na działce nr 7/1

Budynek mieszkalny jednorodzinny (nr. ewid. 7/1;1)



Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Budynek mieszkalny wybudowany został w technologii tradycyjnej murowanej, zgodnie z kartoteką budynków w 2002 r.

Dane techniczne:

- Powierzchnia zabudowy: 148,00 m²

(na podstawie ewidencji budynków).

- Powierzchnia zabudowy: 126,00 m²

(na podstawie projektu budowlanego)

- Powierzchnia użytkowa: 134,60 m²

(na podstawie projektu budowlanego)

Uwaga! Powierzchnia zabudowy budynku ujawniona w ewidencji budynków różni się od projektowanej powierzchni zabudowy ujawnionej w projekcie budowlanym. Analizując mapę ewidencyjną i rzuty ujawnione w projekcie budowlanym - do budynku dobudowano dodatkowe pomieszczenie, który łączy budynek mieszkalny z garażem.

Z uwagi na brak informacji na temat powierzchni użytkowych obiektów porównawczych, nośnikiem wartości, który posłuży do określenia wartości rynkowej nieruchomości jest powierzchnia zabudowy budynku. Powierzchnię zabudowy budynku do obliczeń przyjęto na podstawie ewidencji budynków tj. 148 m².

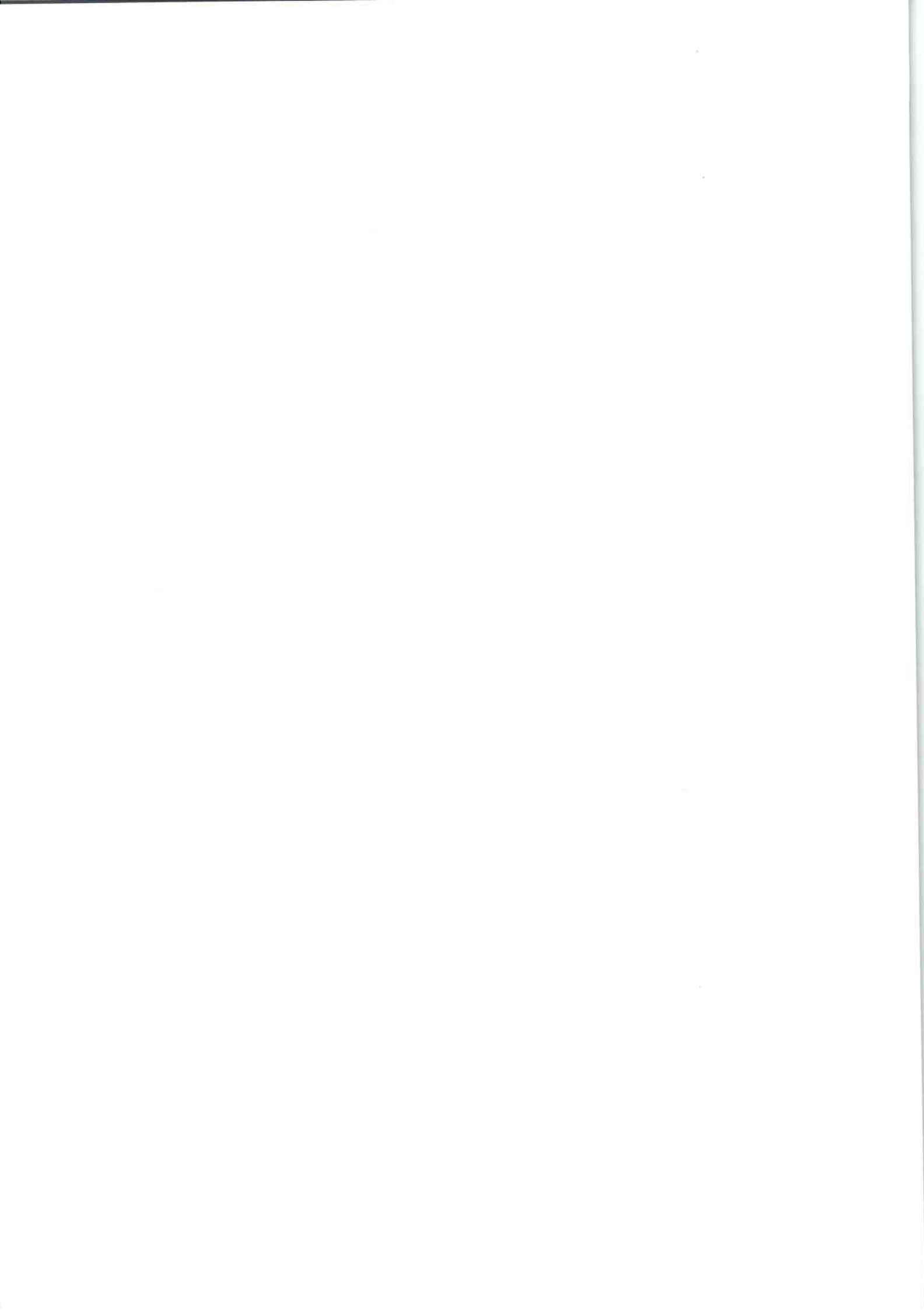
POWIERZCHNIA BĘDĄCA NOŚNIKIEM WARTOŚCI:

148 m² - jest to powierzchnia zabudowy budynku

/Rzecznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość/



Poniżej dokumentacja projektowa udostępniona przez Starostwo Powiatowe w Olsztynie.





STAROSTWO POWIATOWE W OLSZTYNIE
Wydział Budownictwa i Infrastruktury

BI-I.670.245.2024.JD19

Olsztyn, 09 sierpnia 2024r.

*Przemysław Samelko
Rzecznik Majątkowy
upr. Nr 3770
ul. Popieluszki 6/27
10-693 Olsztyn*

W odpowiedzi na pismo z dnia 02 sierpnia 2024 r. (data wpływu: 02 sierpnia 2024 r.) informuję, że w rejestrach Starosty Olsztyńskiego odnaleziono pozwolenie na budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego wg projektu gotowego „B-49” wraz z przyłączami: wody, kanalizacji sanitarnej oraz wewnętrznej instalacji gazowej z odcinkiem podziemnym do skrzynki w linii ogrodzenia w Dobrym Mieście przy ul. Garnizonowej na dz. nr 7/1.11/2.

Załączniki:

1. Decyzja nr Db/58/01
2. Opis techniczny
3. Rzut fundamentów
4. Rzut parteru
5. Rzut więźby dachowej
6. Rzut poddasza
7. Przekroje
8. Decyzja zmieniam z dnia 26 maja 2003r., Db/58/01

Otrzymują:

1. Adresat;
2. Aa.

RPW/8063/2024

Dokument sporządziła: Inspektor: Justyna Deptuła

z up. Starosty Olsztyńskiego
Ireneusz Pilkowski
Dyrektor Wydziału
Budownictwa i Infrastruktury
*Dokument wydany i podpisany
elektronicznie*

Olsztyn, 26 maja 2003 roku.

IB.5/7351/Db/73/956/01-2003

DECYZJA

Na podstawie art.104, art.155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U.Nr 98/2000, poz.1071 z późn. zmianami), art.28, art.34 ust.4, art.36 i art.82 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U.Nr 106/2000 z późn. zmianami) oraz wniosku Pana Arkadiusza Łapiejko z dnia 13 maja 2003r.

zmieniam

swoją decyzję Nr Db/58/01 z dnia 31 grudnia 2001 r. znak: IB.5/7351/Db/73/2395/2001 o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wg projektu gotowego "B-49" wraz z przyłączami: wody, kanalizacji sanitarnej oraz wewnętrznej instalacji gazowej z odcinkiem podziemnym do skrzynki w linii ogrodzenia w Dobrym Mieście przy ul. Garnizonowej na działce nr geod.7/1 i 11/2 w zakresie polegającym na umieszczeniu drugiego kurka gazowego w skrzynce na ścianie budynku zgodnie z załączonym projektem zamiennym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji – załącznik od nr 1 do nr 1.

Warunki realizacji inwestycji pozostają bez zmian.

Decyzję wydaje się na rzecz Państwa Anny i Arkadiusza ŁAPIEJKO.

UZASADNIENIE

Odstąpiono – decyzja zgodna z wnioskiem.

Decyzja nie jest ostateczna. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego za pośrednictwem Starosty Olsztyńskiego, w terminie 14 dni licząc od dnia jej doręczenia.

Decyzję otrzymują:

1. Państwo Anna i Arkadiusz Łapiejko
11-040 Dobre Miasto, ul. Zwycięstwa 17/381
do wiadomości:
2. Burmistrz Dobrego Miasta
3. PINB w Olsztynie

4. a/a
[signature]



[Signature]
Z UP. STAROSTY
Roman Bokulowski
Dyrektor Wydziału
Infrastruktury i Budownictwa

*Decyzję wraz z załącznikami
otrzymałem dnia 22.05.2003r.
D. Łapiejko*
PINB Olsztyn
22.05.03
[signature]

HG-K1 - OPIS TECHNICZNY DO CZĘŚCI ARCHITEKTONICZNEJ

1. DANE OGÓLNE:

powierzchnia zabudowy:	126,00 m ²
powierzchnia całkowita:	243,30 m ²
powierzchnia użytkowa:	134,60 m ²
powierzchnia netto:	157,50 m ²
kubatura:	965,00 m ³
wysokość kalenicy:	7,10 m

2. WARUNKI LOKALIZACYJNE:

Przewiduje się lokalizację budynku na działce z zapewnionym dojazdem, źródłem wody, oraz możliwością doprowadzenia energii elektrycznej i gazu.

Budynek w kształcie litery T, o wymiarach 14,0 m. x 10,0 m., może być zlokalizowany na działce budowlanej o szerokości minimalnej: 22,0 m.

Przy lokalizacji obiektu muszą być zachowane przepisy ochrony sanitarnej i przeciwpożarowej.

Projekt wykonano przy założeniu, że:

- poziom wód gruntowych znajduje się poniżej poziomu posadowienia fundamentów,
- dopuszczalne naprężenie na grunt wynosi 0,15 Mpa (1,5kg) cm 2

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 terenów 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 i uzbrojenia terenu, przepisów ochrony przeciwpożarowej i sanitarnej.

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

- wykonać plan zagospodarowania terenu w skali 1:500

mgr inż. Janusz Januszewicz
upr. nr 5216/OL
§ 5 ust. 1, § 6 ust. 1, § 7
i § 13 ust. 1

- uzyskać od odpowiednich instytucji (Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, Państwowy Inspektorat Sanitarny, Zakład Energetyczny, Zakład Gazowniczy) uzgodnienia dotyczące przyłączy mediów.

4. OPIS BUDYNKU -HG-K1:

Budynek wolno stojący w kształcie litery T, parterowy, niepodpiwniczony z użytkowym poddaszem. Budynek jest przykryty dachem wielospadowym. Wejście główne do budynku powinno być od strony północnej (od strony południowej – salon). W budynku zaprojektowano dwie strefy - dzienną (parter), do której zalicza się: wiatrołap, hall + schody, W.C., kuchnia, jadalnia, salon, przedsionek, kotłownia i garaż; oraz strefę nocną (poddasze), w której znajduje się: - hall, cztery sypialnie, dwie łazienki i garderoba.

5. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU -HG-K1:

Budynek zaprojektowany jest w technologii tradycyjnej.

5.1 FUNDAMENTY:

Ściany fundamentowe wykonano z betonu B 15
Ławy fundamentowe z betonu zbrojonego

5.2 ŚCIANY ZEWNĘTRZNE:

Ściany zewnętrzne warstwowe o grubości 42 cm.
Warstwa konstrukcyjna - pustaki ceramiczne KO 65W, grubość 19 cm
Warstwa izolacji termicznej - styropian, grubość 11 cm
Warstwa zewnętrzna - cegła kratówka, grubość 12 cm

Współczynnik przenikania ciepła $U=0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$

5.3 ŚCIANY WEWNĘTRZNE:

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne – cegła kratówka, grubość 25 cm
Ścianki działowe - cegła kratówka, grubość 12 cm
Wyjątek – ścianki działowe poddasza - opis w projekcie.

5.4 SCHODY:

Schody zabiegowe - żelbetowe wspornikowe

5.5 STROP:

Strop gęstożebrowy - TERIVA-grubość 24 cm, wg. projektu konstrukcji.

5.6 DACH:

Dach płaski. Krokwie oparte na murlatach (kotwionych do słupków żelbetowych co 1,5m.), a także na płatwiach (spoczywających na słupach)
Poclacie dachowe nachylone są pod kątem 40 stopni.
Pokrycie: dachówka ceramiczna.

5.7 KOMINY:

Piony kominowe 14x14 wykonane z cegły pełnej

mgr inż. Janusz Januszczyk
upr. nr 52/89/OL
§ 5 ust. 1, § 6 ust. 1 i 3, § 7
i § 13 ust. 1 p. 2

5.8 NADPROŻA OKIENNE I DRZWIOWE:

Nadproża żelbetowe, wylewane na mokro.

5.9 IZOLACJE:

Izolacja wodoszczelna:

- na ścianach fundamentowych i w podłodze: 2x papa izolacyjna
- w pomieszczeniach sanitarnych: 2x papa termozgrzewalna z wywinięciem zakładów na ścianę.

- w połaciach dachowych: folia zbrojona, lub 2x papa

- na stropie paroizolacja: folia

Izolacja cieplna:

- w ścianach zewnętrznych: styropian 11 cm.

- w podłodze: styropian 10 cm.

- w ścianach fundamentowych: styropian 5 cm.

- na stropie mata izolacyjna 2x0,5 cm.

- poddasze: płyty z wełny mineralnej 15cm.

Dodatkowe izolacje podcieni i balkonów- opis w projekcie.

5.10 PODŁOGI:

Płytki ceramiczne - wc, łazienki, kuchnia, jadalnia

Parkiet dębowy - wiatrołap, hall, salon, sypialnie

Lastrico – kotłownia, garaż

5.11 TYNKI I OKŁADZINY:

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

Ściany wewnętrzne - tynk cementowo - wapienny + gładź gipsowa.

W pomieszczeniach sanitarnych - glazura do wysokości 2,0 m.

Wykończenie sufitu -tynk cementowo- wapienny + gładź gipsowa.

Cokół zewnętrzny, oraz fragmenty elewacji - okładzina z płytek elewacyjnych.

Fragmenty elewacji – deskowanie (patrz rysunki elewacji)

5.12 STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA:

Okna i drzwi tarasowe z PCV - lub drewniane - wg. zestawienia

Drzwi zewnętrzne, wejściowe i drzwi wewnętrzne - drewniane - wg. zestawienia.

5.13 POWŁOKI ZABEZPIECZAJĄCE:

Elementy drewniane więźby dachowej zabezpieczyć środkami grzybobójczymi i uodpornić na działanie ognia (FOBOS - M2F)

5.14 OBRÓBKI BLACHARSKIE:

Obróbki kominów, parapetów zewnętrznych i okapów wykonać z blachy ocynkowanej gr. 0,55 mm.

Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej gr. 0,55 mm.

5.15 INSTALACJE:

Budynek wyposażony jest w instalację c.o.; wod.-kan.; gazową i elektryczną.

Szczegółowy opis instalacji - w opracowaniach branżowych.

mgr inż. Janusz Januszewicz
upr. nr 52/86/OL
§ 5 ust. 1, § 6 ust. 1 i 3, § 7
i § 19 ust. 1 p. 2

6. UWAGI KOŃCOWE:

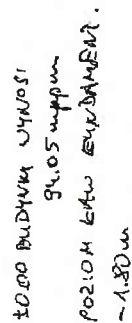
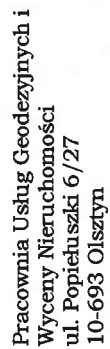
- Materiały budowlane, oraz elementy prefabrykowane winny posiadać atesty i odpowiadać odpowiednim normom budowlanym.
- Roboty budowlane i rzemieślnicze należy wykonywać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia.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

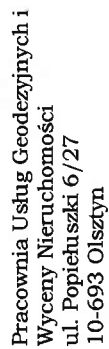
mgr inż. Marek Wawarczyk
ARCHITEKT
Uprawnienia budowlane
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej
Nr ewid. 311/2000

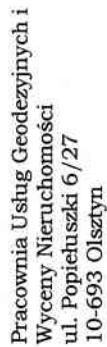


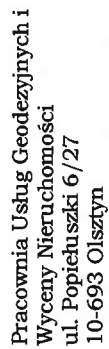
mgr inż. Janusz Janusiewicz
upr. nr 52/86/OL
§ 5 ust. 1 § 4 ust. 1 i 3 § 7
1 § 13 ust. 1 p. 2

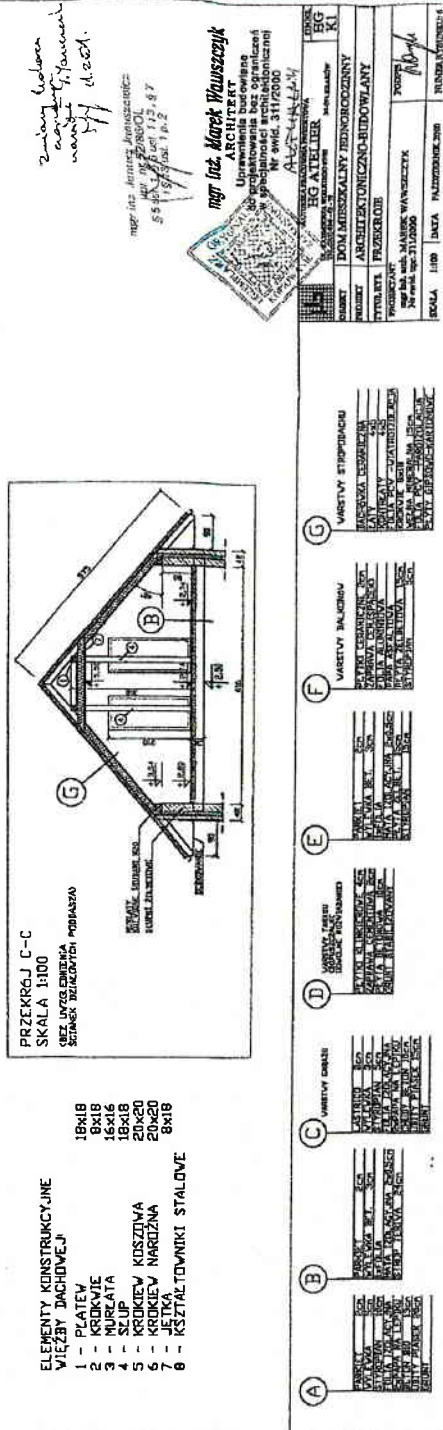
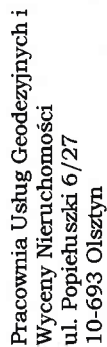












OPIS TECHNICZNY

- * do projektu zagospodarowania działek nr 7/1 i 11/2 w Dobrym Mieście, pod budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego; Inwestor: Anna i Arkadiusz Łapiejko, zam. ul. Zwycięstwa 17/38, 11-040 Dobre Miasto
- * do zmian adaptacyjnych Projektu architektoniczno-budowlanego domu jednorodzinnego B-49 - oznaczenie wewnętrzne HG-K1.

I. Zagospodarowanie terenu

1. Podstawa opracowania

- * Projekt budowlany domu jednorodzinnego "B-49" (HG-K1), BIURA PROJEKTOWEGO "AGROBISP", Plac na stawach 3, 30-107 KRAKÓW
- * Pismo z pracowni projektowej "AGROBISP", wyrażające zgodę na zmiany w projekcie.
- * mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500, wykonana do celów projektowych przez inż. Jana Waszkinela i zaktualizowana przez Janinę Raciborską z PODGiK Starostwa Powiatowego w Olsztynie
- * opinia geotechniczna opracowana przez autora
- * Decyzja nr 93/2001 o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 07.11.2001r. wydana przez Burmistrza Miasta Dobre Miasto.
- * Pismo Zakładu Usług Wodnych w Dobrym Mieście (ZUW 703/25/01 z dnia 12.11.2001r.), określające warunki techniczne podłączenia obiektów budowlanych do sieci wodociągowej i odbiór ścieków.
- * Warunki przyłączenia do sieci gazowej, nr MO-WP/9/33/2001 z dnia 12.11.2001r., wydane przez Zakład Gazowniczy w Olsztynie
- * Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nr R3/279/01 z dnia 19.11.2001r.
- * Opinia nr 1133/2001 z dnia 27.11.2001r. Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej w Olsztynie
- * Akt notarialny własności przedmiotowych działek.
- * Wizja lokalna na działkach.
- * Aktualne przepisy i normy przedmiotowe

2. Zakres opracowania

W skład niniejszego opracowania wchodzi:

- * opis techniczny
 - * projekt zagospodarowania opracowany na mapie w skali 1:500
- Dodatkowo dla otrzymania pozwolenia na budowę wykonano opracowania branżowe:
- * konstrukcja - przystosowanie fundamentów do miejscowych warunków gruntowych,
 - * instalacje sanitarne - wykonanie przyłączy: wodociągowego, kanalizacyjnego i gazowego
 - * instalacje elektryczne - wykonanie przyłącza elektroenergetycznego,
 - * branża drogowa - zjazd z powiatowej ulicy Garnizonowej do działek 11/2 i 7/1
 - * naniesiono konieczne zmiany w 3 egz. projektu powtarzalnego.

3. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest pokazanie na aktualnej mapie wzajemnego usytuowania na przedmiotowych działkach projektowanego budynku, wszelkich przyłączy oraz elementów małej architektury. Opracowana plansza ma zobrazować, że zostały spełnione wszelkie wymagania wynikające z decyzji administracyjnych oraz branżowych warunków technicznych w celu otrzymania pozwolenia na zabudowę działek.

4. Lokalizacja działki

Działki zlokalizowane są obok siebie w Dobrym Mieście, oznaczone są numerami geodezyjnymi 7/1 i 11/2 i przylegają od południowego-wschodu do ul. Garnizonowej. Przedmiotowe działki położone są poza zwartą zabudową. W pobliżu znajdują się rozpoczęte budowy domów jednorodzinnych.

5. Istniejący stan zagospodarowania działki

W przeszłości działka powyższa wraz z sąsiednimi stanowiła całość i była wykorzystywana do różnych celów, np. jako boisko sportowe. Obecnie jest to teren budowy osiedla domów jednorodzinnych. Wzdłuż ulicy Garnizonowej oraz od północno-wschodniej strony działki przebiegają następujące sieci:

- gazociąg g180
- kolektor sanitarny ks200
- linia energetyczna eNN.

Przez ww. działki, równoległe do ul. Garnizonowej przebiega:

- wodociąg fi200 żeliwno

6. Projektowane zagospodarowanie działki, ukształtowanie terenu, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu.

W centralnej części, 8,8m od północno-zachodniej granicy działki (przy ul. Garnizonowej) zlokalizowano projektowany budynek, oś podłużną zorientowany w kierunku północny-wschód - południowy zachód. Teren jest prawie idealnie płaski - ustala się rzędną zera budynku równą $0,00=94,05 \text{ m.n.p.m.}$, będąca jednocześnie rzędną wykończonych posadzek przyziemia. Poziom terenu od strony wejścia i wjazdu ustala się na $pt=93,60 \text{ m.n.p.m.}$. Projektuje się następujące sieci uzbrojenia terenu:

- a. przyłącze wodociągowe z istniejącego wodociągu miejskiego dn 200
 - b. przyłącze kanalizacyjne - do miejskiej kanalizacji bytowo-gospodarczej
 - c. przyłącze gazowe z istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia dn180 w ulicy Garnizonowej
 - d. zasilanie budynku w energię elektryczną przyłączem kablowym YKY 5x16
- Dojazd do działki bezpośrednio z powiatowej ulicy Garnizonowej.

7. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki:

- * powierzchnia działek (łącznie) - 842,0 m²
- * powierzchnia zabudowy - 126,00 m²
- * powierzchnia całkowita - 243,30 m²
- * powierzchnia użytkowa - 134,60 m²
- * powierzchnia netto - 157,50 m²

- * kubatura - 965,00 m³
* wysokość kalenicy - 7,10 m

8. Warunki gruntowo - wodne

Warunki gruntowe są korzystne i pozwalają na bezpośrednie posadowienie projektowanego budynku na gruntach rodzimych. W poziomie posadowienia budynku zalegają gliny, gliny piaszczyste i pylaste. Wody gruntowej do głębokości 4,0m nie stwierdzono.

9. Ogólny opis projektowanego budynku

Inwestorzy wybrali do realizacji budynek mieszkalny jednorodzinny B-49, opracowany przez Biuro Projektowe "AGROBISP" w Krakowie, Plac na stawach 3.

Obiekt zaprojektowano w technologii tradycyjnej jako wolnostojący, niepodpiwniczony. Fundamenty żelbetowe - dostosowano do miejscowych warunków gruntowych. Ściany fundamentowe - z betonu B15, ławy fundamentowe - z betonu zbrojonego. Ściany zewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych KO 65W gr. 19cm, ocieplone styropianem gr. 11 cm, z warstwą zewnętrzną z cegły kratówki gr. 12cm. Stropy gęstożebrowe TERIVA gr. 24cm. Wieża dachowa - drewniana, pokrycie - dachówka ceramiczna. Dokładny opis - patrz załącznik typowy.

10. Ogrózenie terenu

Od strony ul. Garnizonowej oraz od strony północno-wschodniej działki 7/1, w granicy działek, zostanie wykonane ogrodzenie na bazie słupków z cegły klinkierowej z przęsłami wypełnionymi elementami metaloplastyki. Słupki murowane ustawione na żelbetowych murkach oporowych oraz żelbetowych fundamentach. Pozostałe 2 strony zostaną ogrodzone metalową siatką (powlekaną lub ocynkowaną) na metalowych słupkach wbetonowanych w podłoże.

11. Przystosowanie fundamentów.

1. Zmiany w masunku do projektu typowego.

Przystosowanie fundamentów domku jednorodzinnego B-49 (HG-K1) do warunków miejscowych ma zapewnić bezpieczne przeniesienie obciążeń z projektowanego obiektu na grunt.

2. Poziom porównawczy

Za poziom porównawczy dla domku przyjęto wg opracowania architektonicznego - rzędną posadzki parteru i ustalono ją: 0,00-94,05 m.n.p.m.

3. Warunki gruntowo-wodne

Patrz pkt. 1.8

4. Opis sposobu fundamentowania obiektu.

Grunty stwierdzone w rejonie lokalizacji budynku mieszkalnego w pełni nadają się do wykonania posadowienia bezpośredniego.

Ławy fundamentowe wykonać z betonu B15 o grubości 40cm, zbrojonego prętami podłużnymi 3fi12 (A-III) dołem i 3fi12 (A-III) górą oraz strzemionami fi6 (A-0) co 25cm. Szerokości ław - wg projektu typowego.

Ławy należy posadawić na warstwie chudego betonu B7,5 gr. min. 10cm.

Fakt dotarcia do poziomu posadowienia (-1,65m p.p.p.) powinien zostać potwierdzony zapisem w "Dzienniku budowy", dokonany przez uprawnionego kierownika.

Opracował mgr inż. Janusz Janusiewicz

mgr inż. Janusz Janusiewicz
upr. nr 52/86/OL
§ 5 ust. 1, § 6 ust. 1 i 2
§ 13 ust. 1 i 2

OPIS TECHNICZNY

Do projektu budowlanego wykonawczego budowy zjazdu z ulicy powiatowej Garnizonowa do działek nr 11/2 i nr 7/1 w miejscowości Dobre Miasto.

Przedmiot i zakres inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa zjazdu w temacie jak wyżej.

2. Materiały wyjściowe do projektowania

2.1 Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

2.2 Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500

2.3 Pomiary w terenie

2.4 Dz.U. Nr 43 z dnia 14 maja 1999 r. poz. 430- w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

2.5 Dz.U. Nr 114 poz. 1195 -Rozporządzenie MRRi B z dnia 20 grudnia 2000 r -ceny jednostkowe robót budowlanych, kosztorysy inwestorskie

2.6 Katalog typowych konstrukcji nawierzchni IBDiM Warszawa 1997 r

2.7 Uzgodnienia z inwestorem

3. Stan istniejący

Teren opracowania położony jest w miejscowości Dobre Miasto przyległy do ulicy powiatowej.

W podłożu występują grunty wysadzinowe / gliny, gliny piaszczyste i pylaste /.

Warunki wodne przeciętne.

4. Stan projektowany

4.1 Podstawowe parametry i konstrukcja jezdni zjazdu.

Przyjęto parametry zjazdu dla gruntu wysadzinowego G2 przy obciążeniu ruchem KR 1 i głębokości przemarzania 1,00 m :

- włączenie osi zjazdu do drogi powiatowej pod kątem prostym
 - wyokrąglenie promieniami $R=5,0$ m przy włączeniu do drogi powiatowej
 - nawierzchnia z kostki betonowej na podsypce cem. piaszkowej gr 4 cm
 - podbudowa z chudego betonu kl. B7,5 gr. 18 cm
 - warstwa odsączająca z piasku gruboziarnistego o $ko>8$ m / dobę gr. 15 cm
- Obramowanie krawężnikiem betonowym o wym. 15x30 cm na ławie bet. kl B-10

4.3 Przekrój podłużny

Niweletę jezdni zjazdu dopasowano do przyległego terenu ze spadkiem podłużnym 2 %w kierunku działki .

Spadek poprzeczny jezdni zjazdu przyjęto daszkowy 2%.

5. Odwodnienie

Zaprojektowano powierzchniowo nadając spadek podłużny 2 % od działki w stronę działki, oraz projektując spadek poprzeczny daszkowy 2% a także wykorzystując warunki retencyjne terenu. Opracowując drogę wewnętrzną na terenie przedmiotowej działki należy spadek podłużny nadać w kierunku działki tak aby nie odprowadzać wody opadowej w pas drogowy drogi powiatowej.

Przyjmując wariant inny należy na granicy pasa drogowego i działki wykonać załom spadków zgodnie z profilem podłużnym budując na załomie spadków kratkę odwadniającą „ACO” oraz w przypadku braku kanalizacji deszczowej również usytuować na w/w działce studnię chłonną z kręgów $\varnothing 1000$ mm z przykanalikiem z rur $\varnothing 200$ mm.

Uwagi końcowe:

Wg. mapy sytuacyjnej w terenie przewidzianym pod budowę zjazdu znajduje się wodociąg .

Roboty należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

Przed rozpoczęciem robót ziemnych należy zwrócić uwagę na urządzenia podziemne tzn. wykonać przecinki kontrolne i uzgodnić zasady wykonawstwa z ich właścicielami.

bucjan Szwocha
upr. bud nr 99/R/04



Charakterystyka konstrukcyjna budynku z inwentaryzacji:

- ☐ Fundamenty: nieinwentaryzowane,
- ☐ Ściany konstrukcyjne zewnętrzne: murowane,
- ☐ Ściany wewnętrzne: murowane,
- ☐ Dach: wielopłaciowy o konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką ceramiczną,
- ☐ Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe: PCV,
- ☐ Elewacja: budynek ocieplony i otynkowany.

Stan wykończeniowy:

- ☐ Ściany wewnętrzne i sufity – farba emulsyjna, cegła dekoracyjna, glazura, tapeta,
- ☐ Podłogi – panele, terakota,
- ☐ Schody wewnętrzne – drewniane,
- ☐ Stolarka okienna – pcv drewnopodobne,
- ☐ Stolarka drzwiowa – drewniana.

Wypożyczenie w instalacji:

- ☐ inst. elektroenergetyczna,
- ☐ inst. wodociągowa,
- ☐ inst. kanalizacyjna,
- ☐ c.o.

Ogólnie stan techniczny budynku w oparciu o wizję terenową określono jako średni jak dla tego typu budynków.

Budynek transportu i łączności (nr. ewid. 7/1;2)





Obiekt parterowy – garaż, kryty dachem czterospadowym o konstrukcji drewnianej, krytym dachówką ceramiczną. Budynek zrealizowany w 2011 roku – zgodnie z kartoteką budynków.

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia zabudowy: **34,00 m²**

Charakterystyka konstrukcyjna budynku:

- Fundamenty – nie inwentaryzowane;
- Ściany zewnętrzne – murowane;
- Elewacja – budynek otynkowany i ocieplony,
- Posadzki – betonowe;
- Dach – czterospadowy o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną,
- Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe: PCV.

Stan techniczny budynku oceniono, jako **dobry** jak dla tego typu obiektów.



Uwaga! Wycenie podlega wyłącznie nieruchomość wraz z jej częściami składowymi zgodnie z definicją zawartą w kodeksie cywilnym.

Wycenie nie podlega wyposażenie budynków



III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

1. Założenia do wyceny

- ⇒ Ponieważ pojęcie wartości nieruchomości nie zostało uregulowane w przepisie szczególnym dotyczącym celu opracowania, rzeczoznawca - na podstawie art. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – określając wartość przedmiotowej nieruchomości, zastosował zasady jej określania wynikające z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, a na podstawie artykułu 156 ww. ustawy sporządził operat szacunkowy jako ustawową formę opinii rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości. Sporządzając niniejszy operat uwzględnił również przepisy art. 175 ww. ustawy zobowiązujące m in rzeczoznawcę majątkowego do: wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych oraz wykorzystywania udostępnione danych, o których mowa w art. 155 uogn, z zachowaniem tajemnicy zawodowej. Dla potrzeb określenia wartości wykorzystano procedurę określoną w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
- ⇒ Zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności m in cel wyceny oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.
- ⇒ Z analizy rynku wynika, że istnieje rynek ponadlokalny, na którym podobne nieruchomości były przedmiotem obrotu. W związku z powyższym poprzez określaną w niniejszym operacie wartość, rozumie się wartość rynkową przedmiotu wyceny, o której mowa w art. 151.1. ustawy z dnia 21.08.1997 r. Jest to 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.
- ⇒ Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego.
- ⇒ Podstawą podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa przedmiotu wyceny pozostaje w bezpośredniej relacji do cen konkurencyjnych podobnych praw i zależy od szeregu reguł ekonomicznych: substytucyjności, równowagi popytu i podaży oraz innych okoliczności zewnętrznych. Natomiast przyjęta metoda porównywania parami polega na porównaniu



nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz ich cechy.

- ⇒ Źródłem informacji o cenach transakcyjnych były notarialne umowy nabycia podobnych nieruchomości do przedmiotu wyceny, z wykluczeniem tych cen transakcyjnych, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 5.6. ww. rozporządzenia.
- ⇒ Przyjęcie do porównań rynkowych cen transakcyjnych takich właśnie nieruchomości jest więc - z punktu widzenia ich przystawalności do przedmiotu wyceny - optymalne.
- ⇒ Za jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² pow. zabudowy budynku mieszkalnego.
- ⇒ Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość odzwierciedla stan rynku [popyt – podaż] z daty wyceny.
- ⇒ Ceny jednostkowe nie zawierają podatku VAT.
- ⇒ Wartość rynkową określono według stanu przedmiotu wyceny na dzień wizji terenowej i poziomemu cen rynkowych na dzień oszacowania to jest na **16.01.2025 r.**

2. Analiza rynku

a) rodzaj badanego rynku – do celów wyceny wybrano wyodrębniony rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wybudowanymi w podobnym okresie i technologii,

b) obszar rynku – rynek ponadlokalny miast położonych w północno – zachodniej części woj. warmińsko – mazurskiego (*poszerzono obszar poszukiwań z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji*)

c) okres badanych transakcji – lata 2023 - 2026

Aktualnie ceny porównywalnych nieruchomości na badanym obszarze kształtują się w przedziale od ok. 4 590 do ok. 7 770 zł za 1m² pow. zabudowy budynków (łącznie z ceną gruntu i towarzyszących budowli). Cena zależna jest w głównej mierze od stanu technicznego i standardu obiektów budowlanych, wyposażenia w instalacje, nowoczesności rozwiązań funkcjonalnych, estetycznych i konstrukcyjnych, a także od atrakcyjności lokalizacji, powierzchni przynależnego gruntu, powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych oraz dodatkowej powierzchni w postaci innych budynków usytuowanych na nieruchomościach czy przynależnej piwnicy.

PRÓBKA REPREZENTATYWNA

DATA	MIASTO	ULICA	POW. GRUNTU [m ²]	POW. ZAB. BUD. MIESZK. [m ²]	ROK	RODZAJ ZABUDOWY	CENA [ZŁ]	CENA [ZŁ/m ²]
23.06.2023	LIDZBARK WARMIŃSKI	SZYMANOWSKIEGO	741	110	2007	WOLNOSTOJĄCA	675 000	6136,36
14.07.2023	LIDZBARK WARMIŃSKI	SZYMANOWSKIEGO	995	194	2006	WOLNOSTOJĄCA	890 000	4587,63
15.11.2023	MORĄG	AKACJOWA	904	78	1992	WOLNOSTOJĄCA	535 000	6858,97
18.12.2023	BARCZEWO	GALCZYŃSKIEGO	511	94	2012	WOLNOSTOJĄCA	730 000	7765,96
18.01.2024	LIDZBARK WARMIŃSKI	PADEREWSKIEGO	716	115	2010	WOLNOSTOJĄCA	680 000	5913,04
27.02.2024	ORNETA	PARKOWA	715	106	2010	WOLNOSTOJĄCA	620 000	5849,06
26.03.2024	DOBRE MIASTO	SIENKIEWICZA	364	103	2015	WOLNOSTOJĄCA	550 000	5339,81
29.04.2024	DOBRE MIASTO	ARMII KRAJOWEJ	1642	272	1999	WOLNOSTOJĄCA	1 600 000	5882,35
31.05.2024	BISKUPIEC	LEŚNA	951	114	1986	WOLNOSTOJĄCA	638 000	5596,49
25.04.2025	DOBRE MIASTO	ZIENTARY— MALEWSKIEJ	579	95	1993	WOLNOSTOJĄCA	650 000	6842,11
10.06.2025	DOBRE MIASTO	FABRYCZNA	537	72	1915	BLIŹNIACZA	375 000	5208,33
11.09.2025	DOBRE MIASTO	PONIAŁOWSKIEGO	334	92	1980	BLIŹNIACZA	620 000	6739,13
CMAX							7 765,96	
CMIN							4 587,63	
ΔC							3 178,33	

Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych, takie których rozpatrywane cechy znacząco odbiegają od cech przedmiotowej nieruchomości oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku ponadlokalnym.

3. Określenie trendu czasowego

Nie korygowano zebranych transakcji z uwagi na wpływ czasu a do ostatecznego porównania przyjęto ceny transakcyjne nieruchomości jak najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny. Przeprowadzona analiza rynku pozwala na przyjęcie tezy, że występujące różnice w cenach nieruchomości podobnych nie wynikają z istniejącego trendu czasowego, a wyłącznie ze szczególnych atrybutów nieruchomości oraz zdolności negocjacyjnych stron danej transakcji.



4. Dobór cech mających wpływ na wartość prawa własności nieruchomości

Podczas analizy rynku zwrócono uwagę na szereg cech mających wpływ na wartość nieruchomości. Cechy mające wpływ na wartość:

- Lokalizacja ogólna,
- Lokalizacja szczegółowa,
- Powierzchnia przynależnego gruntu,
- Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego,
- Stan techniczny i standard wykończenia,
- Dodatkowa powierzchnia.

Dane o nieruchomości wycenianej w świetle wybranych cech:

CHARAKTERYSTYKA CECH PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI	
LOKALIZACJA OGÓLNA	MIASTO DOBRE MIASTO [DOBRA]
LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	UL. GARNIZONOWA 34 [KORZYSTNA]
NR DZIAŁEK	7/1, 11/2 - OBREB 3 M. DOBRE MIASTO
POWIERZCHNIA PRZYNALEŻNEGO GRUNTU	842 m ² [ŚREDNIA]
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. MIESZK.	148,00 m ² [ŚREDNIA]
ROK ZAKOŃCZENIA BUDOWY	2002 R.
STAN TECHNICZNY I STANDARD BUDYNKU	ŚREDNI
DODATKOWA ZABUDOWA	WYSTĘPUJE – BUDYNEK TRANSPORTU I ŁĄCZNOŚCI O POW. ZAB. 34 m ²

NA PODSTAWIE OBSERWACJI RYNKU USTALONO NASTĘPUJĄCE WAGI DLA POSZCZEGÓLNYCH CECH:

WAGI POSZCZEGÓLNYCH CECH RYNKOWYCH	
- LOKALIZACJA OGÓLNA	10 %
- LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	20 %
- POWIERZCHNIA PRZYNALEŻNEGO GRUNTU	10 %
- POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. MIESZK.	20 %
- STAN TECHNICZNY BUD. MIESZK.	30 %
- DODATKOWA ZABUDOWA	10 %
SUMA:	100 %

CHARAKTERYSTYKA RYNKU I JEGO PODZIAŁ W ZALEŻNOŚCI OD WYSTĘPOWANIA POSZCZEGÓLNYCH ATRYBUTÓW

LOKALIZACJA OGÓLNA

- BARDZO DOBRA
- DOBRA

LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA

- KORZYSTNA
- PRZECIĘTNA

POWIERZCHNIA PRZYNALEŻNEGO GRUNTU

- DUŻA (POWYŻEJ 1000 M²)
- ŚREDNIA (OD 500 M² DO 1000 M²)
- MAŁA (DO 500 M²)

POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. MIESZK.

- MAŁA (PONIŻEJ 110 M²)
- ŚREDNIA (OD 110 M² DO 180 M²)
- DUŻA (POWYŻEJ 180 M²)

STAN TECHNICZNY BUDYNKU MIESZKALNEGO

- DOBRY
- ŚREDNI
- PONIŻEJ ŚREDNIEGO

DODATKOWA ZABUDOWA

- WYSTĘPUJE
- BRAK

5. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości

Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na badanym rynku. W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny, wyselekcjonowano nieruchomości o cechach jak najbardziej zbliżonych zdaniem rzeczoznawcy do wycenianego obiektu.

Wybór obiektów do analizy.

Do analizy porównawczej przyjęto obiekty (najbardziej podobne pod względem poszczególnych cech) stanowiące budynki mieszkalne położone na terenie miast usytuowanych w północno – zachodniej części woj. warmińsko – mazurskiego będące przedmiotem transakcji w latach 2023 – 2024.

Przyjęto następujące obiekty porównawcze:

DATA	MIASTO	ULICA	POW. GRUNTU [m ²]	POW. ZAB. BUD. MIESZK. [m ²]	ROK	RODZAJ ZABUDOWY	CENA [ZŁ]	CENA [ZŁ/m ²]
14.07.2023	LIDZBARK WARMIŃSKI	SZYMANOWSKIEGO	995	194	2006	WOLNOSTOJĄCA	890 000	4587,63
27.02.2024	ORNETA	PARKOWA	715	106	2010	WOLNOSTOJĄCA	620 000	5849,06
29.04.2024	DOBRE MIASTO	ARMII KRAJOWEJ	1642	272	1999	WOLNOSTOJĄCA	1 600 000	5882,35

OPISYWANA CECHA	OBIEKT WYCENIANY	OBIEKT NR 1	OBIEKT NR 2	OBIEKT NR 3
DATA TRANSAKCJI	-	14.07.2023	27.02.2024	29.04.2024
MIASTO	DOBRE MIASTO	LIDZBARK WARMIŃSKI	ORNETA	DOBRE MIASTO
ULICA	GARNIZONOWA	SZYMANOWSKIEGO	PARKOWA	ARMII KRAJOWEJ
POW. PRZYNALEŻNEGO GRUNTU [m ²]	842 [ŚREDNIA]	995 [ŚREDNIA]	715 [ŚREDNIA]	1642 [DUŻA]
CENA 1 m ² POW. ZAB. BUD [ZŁ]	-	4587,63	5849,06	5882,35
LOKALIZACJA OGÓLNA	DOBRA	BARDZO DOBRA	DOBRA	DOBRA
LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	KORZYSTNA	PRZECIĘTNA	KORZYSTNA	KORZYSTNA
POW. ZAB. BUD. MIESZK. [m ²]	148,00 [ŚREDNIA]	194,00 [DUŻA]	106,00 [MAŁA]	272,00 [DUŻA]
RODZAJ ZABUDOWY	WOLNOSTOJĄCA	WOLNOSTOJĄCA	WOLNOSTOJĄCA	WOLNOSTOJĄCA
DODATKOWA ZABUDOWA	WYSTĘPUJE	BRAK	WYSTĘPUJE	WYSTĘPUJE
STAN TECHNICZNY BUDYNKU MIESZKALNEGO	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI	DOBRY

Szczegółowe wyliczenia znajdują się w tabeli porównawczej poniżej.

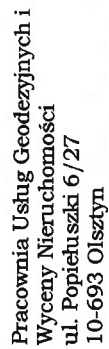


TABELA PORÓWNAWCZA
DO WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
podjęcie porównawcze

PRZEMYSŁAW SAMELKO
10-663 OLSZCZYN
UL. POLNEJ WISZY 6/27
TEL. 505-148-150
(3234)

Słownie: osiemset dwadzieścia tysięcy osiemset złotych



6. ZESTAWIENIE WARTOŚCI

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI WG STANU NA
DZIEŃ WIZJI TERENOWEJ I CEN NA DZIEŃ WYCENY WYNOŚI:**

820 800 zł

Słownie: osiemset dwadzieścia tysięcy osiemset złotych

**WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/2 (UDZIAŁ ARKADIUSZA PIOTRA ŁAPIEJKO) W
PRAWIE WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI WG STANU NA DZIEŃ WIZJI**

TERENOWEJ I CEN NA DZIEŃ WYCENY WYNOŚI:

820 800 zł * 1/2 = 410 400 zł

Słownie: czterysta dziesięć tysięcy czterysta złotych

Komentarz:

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została określona w oparciu o zbiór nieruchomości podobnych (nieruchomość podobna w myśl art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami), dla którego jako jedyny wiarygodny nośnik wartości przyjęto 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Określona wartość jednostkowa zawiera się w przedziale jednostkowych cen transakcyjnych uzyskiwanych za podobne prawa występujące w obrocie rynkowym. Określona wartość rynkowa uwzględnienia cechy istotne przedmiotu oszacowania w odniesieniu do analizowanego sektora rynku nieruchomości podobnych.

Powyższe pozwala jednoznacznie stwierdzić, że uzyskany wynik oszacowania należy uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.





IV. KLAUZULE I OGRANICZENIA

1. Wyników wyceny nie można wykorzystywać do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym.
2. Przeprowadzone oględziny nie miały charakteru badań szczegółowych – laboratoryjnych. Stan techniczny wycenianych obiektów został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
3. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
4. Niniejszy operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Wartość nieruchomości uwzględnia prawa zobowiązaniowe, które wynikają wprost z badania księgi wieczystej czy też ewidencji gruntów i budynków. Nie uwzględniono w procesie wyceny ewentualnych praw zobowiązaniowych niezgłoszonych przez strony postępowania egzekucyjnego w trakcie oględzin nieruchomości oraz do zakończenia sporządzania wyceny.
6. Autor pragnie również podkreślić, że uzyskana w opracowaniu wartość nieruchomości jest wartością szacunkową, opartą na uśrednieniu uzyskanych wyników. Wyniki potencjalnej sprzedaży mogą różnić się od oszacowanej i ta kwota właśnie (ustalona podczas licytacji) będzie ostateczną ceną za nieruchomość, na którą wpływa szereg elementów (ilość oferentów, cechy emocjonalne) oraz kryteriów, jakim będą się kierować poszczególni nabywcy a które mogą być rozbieżne od kryteriów przyjętych przez autora niniejszego opracowania.
7. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.



Wykonawca:

Rzeczoznawca Majątkowy

mgr inż. Przemysław Samełko

Uprawnienia Nr 3770



Olsztyn, 16 stycznia 2026 r.



Pracownia Usług Geodezyjnych i
Wyceny Nieruchomości
ul. Popiełuszki 6/27
10-693 Olsztyn

ZAŁĄCZNIKI

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ Numer polisy 1059539540



1	Okres ubezpieczenia: od 26.04.2025 r. do 25.04.2026 r.	
2	Ubezpieczający: PRACOWNIA USŁUG GEODEZYJNYCH I WYCENY NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁAW SAMEŁKO Adres siedziby: KS. JERZEGO POPIELUSZKI 6 m. 27, 10-693 OLSZTYN E-mail: PRZEMS@GEOEODZIA.PL	REGON: 281381961 Telefon: +48501069872
3	Ubezpieczony: PRACOWNIA USŁUG GEODEZYJNYCH I WYCENY NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁAW SAMEŁKO Adres siedziby: KS. JERZEGO POPIELUSZKI 6 m. 27, 10-693 OLSZTYN E-mail: PRZEMS@GEOEODZIA.PL	REGON: 281381961 Telefon: +48501069872
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie: 250 000 EUR Na wszystkie zdarzenia: 250 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 724,56 PLN Jednorazowo Kwota w PLN: 724,56 Termin płatności: 06.05.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 43 1240 6960 3014 0110 0992 7702 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1059539540
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Zapoznałem/ym się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 4. ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 5. ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 6. Oświadczam, że otrzymałem/ym informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 7. ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 8. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa	telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 9. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania PZU SA moich danych osobowych jest zgoda, ma PZU SA prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ W polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powołany Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powołany Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powołane Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 380, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1059539540/4769c179-fadc-41ca-a981-cadc4f40e607/BE20 PIN: 9388

Powołany Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całość, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/24FI1_01/20250423.1817/prodppu05-348927924.3/FI/4769c179-fadc-41ca-a981-cadc4f40e607

1/2



10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wypisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer Infolini 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy Internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpiezonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpiezonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

PRACOWNIA USŁUG GEODEZYJNYCH I WYCENY NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁAW
SAMELKO
E-mail: PRZEMS@GEODEZJA.PL
Telefon:

Dodatkowych informacji udzieli:

AGENT UBEZPIECZENIOWY IWONA RAKSIMOWICZ

Data zawarcia umowy: 22.04.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skonna zapłacić.



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PRACOWNIA USŁUG GEODEZYJNYCH I WYCENY
NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁAW SAMELKO
Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1059539540/4769c179-fadc-41ca-a981-cadc4f4ce607/BE20 PIN: 9388

801 102 102 pzu.pl

2/2





STAROSTWO POWIATOWE W OLSZTYNIE
Wydział Budownictwa i Infrastruktury

BI-I.670.245.2024.JD19

Olsztyn, 09 sierpnia 2024r.

Przemysław Samelko
Rzecznik Majątkowy
upr. Nr 3770
ul. Popiełuszki 6/27
10-693 Olsztyn

W odpowiedzi na pismo z dnia 02 sierpnia 2024 r. (data wpływu: 02 sierpnia 2024 r.) informuję, że w rejestrach Starosty Olsztyńskiego odnaleziono pozwolenie na budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego wg projektu gotowego „B-49” wraz z przyłączami: wody, kanalizacji sanitarnej oraz wewnętrznej instalacji gazowej z odcinkiem podziemnym do skrzynki w linii ogrodzenia w Dobrym Mieście przy ul. Garnizonowej na dz. nr 7/1, 11/2.

Załączniki:

1. Decyzja nr Db/58/01
2. Opis techniczny
3. Rzut fundamentów
4. Rzut parteru
5. Rzut więźby dachowej
6. Rzut poddasza
7. Przekroje
8. Decyzja zmian z dnia 26 maja 2003r., Db/58/01

Otrzymują:

- ①. Adresat;
2. Aa.

z up. Starosty Olsztyńskiego
Ireneusz Piłkowski
Dyrektor Wydziału
Budownictwa i Infrastruktury
/dokument wydany i podpisany
elektronicznie/

RPW/8063/2024
Dokument sporządziła: Inspektor: Justyna Deptuła

Olsztyn, 26 maja 2003 roku.

IB.5/7351/Db/73/956/01-2003

DECYZJA

Na podstawie art.104, art.155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U.Nr 98/2000, poz.1071 z późn. zmianami), art.28, art.34 ust.4, art.36 i art.82 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U.Nr 106/2000 z późn. zmianami) oraz wniosku Pana Arkadiusza Łapiejko z dnia 13 maja 2003r.

zmieniam

swoją decyzję Nr Db/58/01 z dnia 31 grudnia 2001 r. znak: IB.5/7351/Db/73/2395/2001 o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wg projektu gotowego "B-49" wraz z przyłączami: wody, kanalizacji sanitarnej oraz wewnętrznej instalacji gazowej z odcinkiem podziemnym do skrzynki w linii ogrodzenia w Dobrym Mieście przy ul. Garnizonowej na działce nr geod.7/1 i 11/2 w zakresie polegającym na umieszczeniu drugiego kurka gazowego w skrzynce na ścianie budynku zgodnie z załączonym projektem zamiennym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji – załącznik od nr 1 do nr 1.

Warunki realizacji inwestycji pozostają bez zmian.

Decyzję wydaje się na rzecz Państwa Anny i Arkadiusza ŁAPIEJKO.

UZASADNIENIE

Odstąpiono – decyzja zgodna z wnioskiem.

Decyzja nie jest ostateczna. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego za pośrednictwem Starosty Olsztyńskiego, w terminie 14 dni licząc od dnia jej doręczenia.



Decyzję otrzymują:

1. Państwo Anna i Arkadiusz Łapiejko
11-040 Dobre Miasto, ul. Zwycięstwa 17/381
do wiadomości:
2. Burmistrz Dobrego Miasta
3. PINB w Olsztynie

4. a/a
[signature]

[signature]
z UP-STAROSTY
Roman Białkowski
Dyrektor Wydziału
Infrastruktury i Budownictwa

*Decyzja wraz z załącznikami
Otrzymałem dnia 22.05.2003r.
D. Łapiejko*

PINB OLSZTYN
Zapłacono dnia 22.05.03
[signature]

HG-K1 - OPIS TECHNICZNY DO CZĘŚCI ARCHITEKTONICZNEJ

1. DANE OGÓLNE:

powierzchnia zabudowy:	126,00 m ²
powierzchnia całkowita:	243,30 m ²
powierzchnia użytkowa:	134,60 m ²
powierzchnia netto:	157,50 m ²
kubatura:	965,00 m ³
wysokość kalenicy:	7,10 m

2. WARUNKI LOKALIZACYJNE:

Przewiduje się lokalizację budynku na działce z zapewnionym dojazdem, źródłem wody, oraz możliwością doprowadzenia energii elektrycznej i gazu.

Budynek w kształcie litery T, o wymiarach 14,0 m. x 10,0 m., może być zlokalizowany na działce budowlanej o szerokości minimalnej: 22,0 m.

Przy lokalizacji obiektu muszą być zachowane przepisy ochrony sanitarnej i przeciwpożarowej.

Projekt wykonano przy założeniu, że:

- poziom wód gruntowych znajduje się poniżej poziomu posadowienia fundamentów,
- dopuszczalne naprężenie na grunt wynosi 0,15 Mpa (1,5kg) cm 2

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 terenów 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 i uzbrojenia terenu, przepisów ochrony przeciwpożarowej i sanitarnej.

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

- wykonać plan zagospodarowania terenu w skali 1:500

mgr inż. Janusz Januszewicz
upr. nr 52/86/OL
§ 5 ust. 1, § 6 ust. 1, § 7
i § 13 ust. 1, 2, 3

- uzyskać od odpowiednich instytucji (Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, Państwowy Inspektorat Sanitarny, Zakład Energetyczny, Zakład Gazowniczy) uzgodnienia dotyczące przyłączy mediów.

4. OPIS BUDYNKU -HG-K1:

Budynek wolno stojący w kształcie litery T, parterowy, niepodpiwniczony z użytkowym poddaszem. Budynek jest przykryty dachem wicłospadowym. Wejście główne do budynku powinno być od strony północnej (od strony południowej – salon). W budynku zaprojektowano dwie strefy - dzienną (parter), do której zalicza się: wiatrołap, hall + schody, W.C., kuchnia, jadalnia, salon, przedsionek, kotłownia i garaż; oraz strefę nocną (poddasze), w której znajduje się: - hall, cztery sypialnie, dwie łazienki i garderoba.

5. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU -HG-K1:

Budynek zaprojektowany jest w technologii tradycyjnej.

5.1 FUNDAMENTY:

Ściany fundamentowe wykonano z betonu B 15
Ławy fundamentowe z betonu zbrojonego

5.2 ŚCIANY ZEWNĘTRZNE:

Ściany zewnętrzne warstwowe o grubości 42 cm.
Warstwa konstrukcyjna - pustaki ceramiczne KO 65W, grubość 19 cm
Warstwa izolacji termicznej - styropian, grubość 11 cm
Warstwa zewnętrzna - cegła kratówka, grubość 12 cm

Współczynnik przenikania ciepła $U=0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$

5.3 ŚCIANY WEWNĘTRZNE:

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne – cegła kratówka, grubość 25 cm
Ścianki działowe - cegła kratówka, grubość 12 cm
Wyjątek – ścianki działowe poddasza -- opis w projekcie.

5.4 SCHODY:

Schody zabiegowe - żelbetowe wspornikowe

5.5 STROP:

Strop gęstożebrowy - TERIVA-grubość 24 cm, wg. projektu konstrukcji.

5.6 DACH:

Dach płaski. Krokwie oparte na murlatach (kotwionych do słupków żelbetowych co 1,5m.), a także na płatwiach (spoczywających na słupach)
Połacie dachowe nachylone są pod kątem 40 stopni.
Pokrycie: dachówka ceramiczna.

5.7 KOMINY:

Piony kominowe 14x14 wykonane z cegły pełnej

mgr inż. Janusz Januszewicz
upr. Nr 52/86/OL
§ 5 ust. 1, § 6 ust. 1 i 3, § 7
i § 13 ust. 1 p. 2

5.8 NADPROŻA OKIENNE I DRZWIOWE:
Nadproża żelbetowe, wylewane na mokro.

5.9 IZOLACJE:

Izolacja wodoszczelna:

- na ścianach fundamentowych i w podłodze: 2x papa izolacyjna
 - w pomieszczeniach sanitarnych: 2x papa termozgrzewalna z wywinięciem zakładów na ścianę.
 - w połaciach dachowych: folia zbrojona, lub 2x papa
 - na stropie paroizolacja: folia
- Izolacja cieplna:
- w ścianach zewnętrznych: styropian 11 cm.
 - w podłodze: styropian 10 cm.
 - w ścianach fundamentowych: styropian 5 cm.
 - na stropie mata izolacyjna 2x0,5 cm.
 - poddasze: płyty z wełny mineralnej 15cm.
- Dodatkowe izolacje podcieni i balkonów- opis w projekcie.

5.10 PODŁOGI:

Płytki ceramiczne - wc, łazienki, kuchnia, jadalnia
Parkiet dębowy - wiatrołap, hall, salon, sypialnie
Lastrico - kotłownia, garaż

5.11 TYNKI I OKŁADZINY:

Tynki zewnętrzne - tradycyjne cementowo-wapienne pod malowanie, lub tynk uniwersalny Baumit grubość 1,5 cm.
Ściany wewnętrzne - tynk cementowo - wapienny + gładź gipsowa.
W pomieszczeniach sanitarnych - glazura do wysokości 2,0 m.
Wykończenie sufitu -tynk cementowo- wapienny + gładź gipsowa.
Cokół zewnętrzny, oraz fragmenty elewacji - okładzina z płytek elewacyjnych.
Fragmenty elewacji – deskowanie (patrz rysunki elewacji)

5.12 STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA:

Okna i drzwi tarasowe z PCV - lub drewniane - wg. zestawienia
Drzwi zewnętrzne, wejściowe i drzwi wewnętrzne - drewniane - wg. zestawienia.

5.13 POWŁOKI ZABEZPIECZAJĄCE:

Elementy drewniane więźby dachowej zabezpieczyć środkami grzybobójczymi i uodpornić na działanie ognia (FOBOS - M2F)

5.14 OBRÓBKI BLACHARSKIE:

Obróbki kominów, parapetów zewnętrznych i okapów wykonać z blachy ocynkowanej gr. 0,55 mm.
Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej gr. 0,55 mm.

5.15 INSTALACJE:

Budynek wyposażony jest w instalację c.o.; wod.-kan.; gazową i elektryczną.
Szczegółowy opis instalacji - w opracowaniach branżowych.

mgr inż. Janusz Januszewicz
upr. nr 52/86/Ol
§ 5 ust. 1, § 6 ust. 1 i 3, § 7
i § 18 ust. 1 p. 2

6. UWAGI KOŃCOWE:

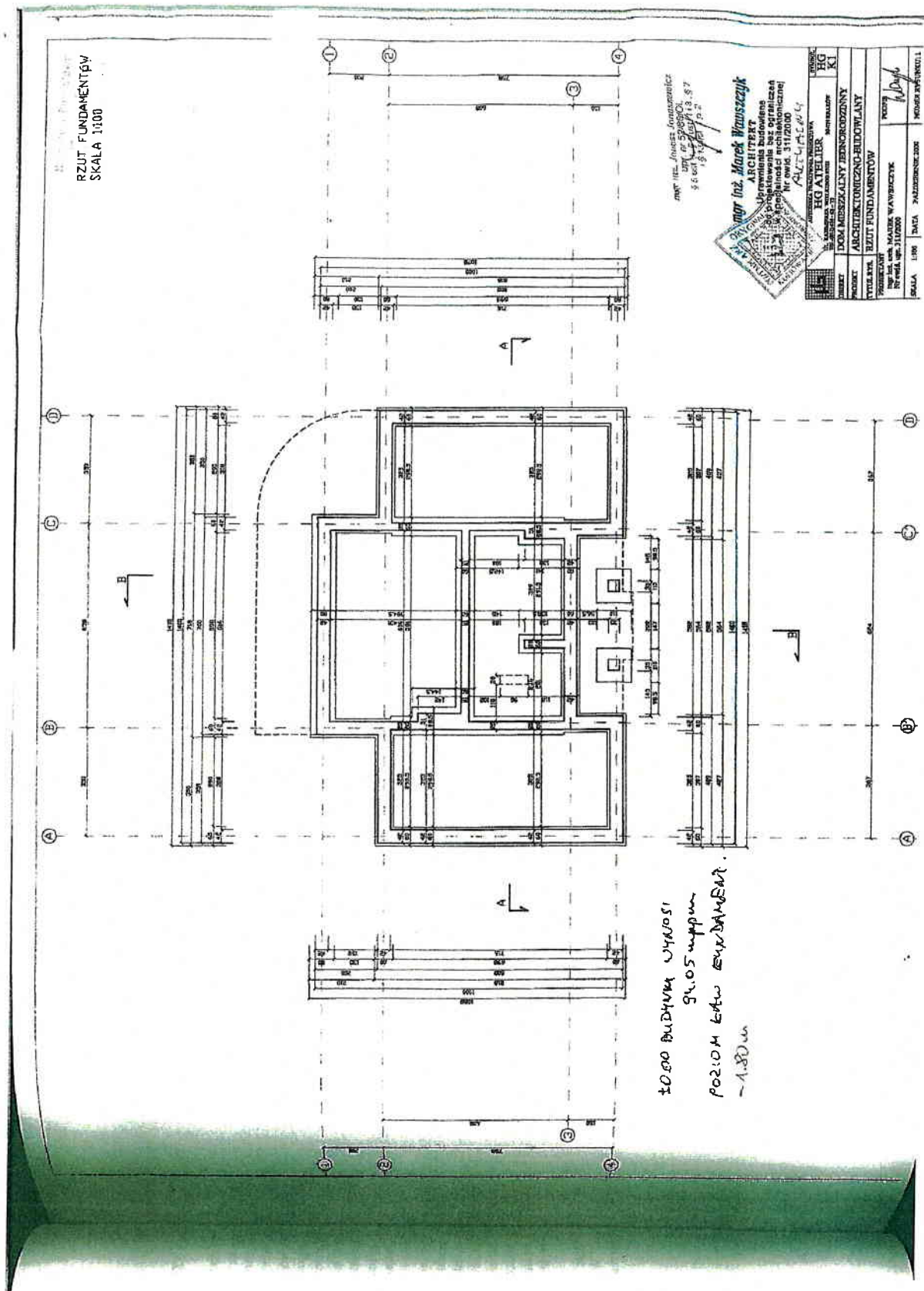
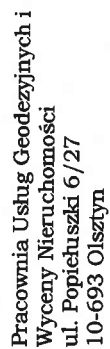
- Materiały budowlane, oraz elementy prefabrykowane winny posiadać atesty i odpowiadać odpowiednim normom budowlanym.
- Roboty budowlane i rzemieślnicze należy wykonywać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia.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

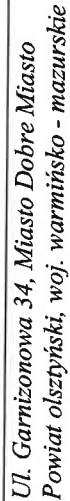
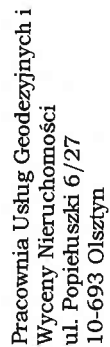
mgr inż. Marek Wawarczyk
ARCHITEKT
Uprawnienia budowlane
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej
Nr ewld. 311/2000

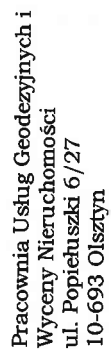


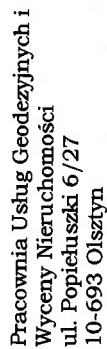
mgr inż. Janusz Januszczyk
upr. nr 52/86/OL
§ 5 ust. 1 § 4 ust. 1 i 3 § 7
1 § 13 ust. 1 p. 2

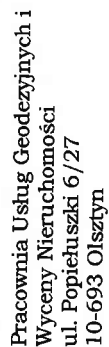




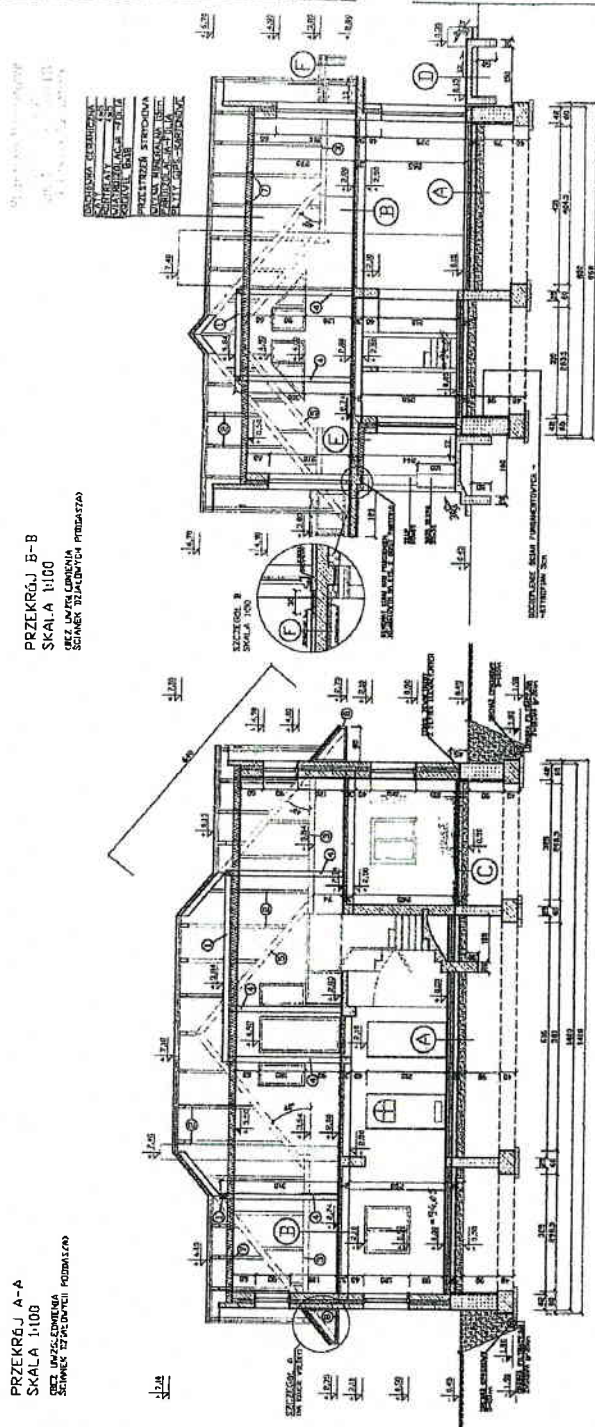




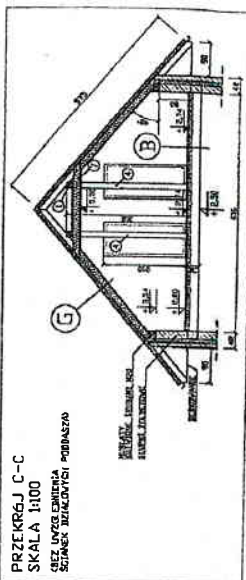




Pracownia Usług Geodezyjnych i
Wyceny Nieruchomości
ul. Popiełuszki 6/27
10-693 Olsztyn



1	PLATEW	10x18
2	KROKWE	8x18
3	MURLATA	16x16
4	SLUP	10x18
5	KROKIEW KOSZOWA	20x20
6	KROKIEW NARZONA	20x20
7	JETKA	8x18
8	KSZTAŁTOWNIKI STALOWE	



primary lesions
associated
with p. parvum
1/17 d. 20.

page 162 - January 1982 - 1982 =
TLC 68/80
- 2 -

mgr inż. Marek Wawszczyk
ARCHITEKT

[illegible]

OPIS TECHNICZNY

- * do projektu zagospodarowania działek nr 7/1 i 11/2 w Dobrym Mieście, pod budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego; Inwestor: Anna i Arkadiusz Łapiejko, zam. ul. Zwycięstwa 17/38, 11-040 Dobre Miasto
- * do zmian adaptacyjnych Projektu architektoniczno-budowlanego domu jednorodzinnego B-49 - oznaczenie wewnętrzne HG-K1.

1. Zagospodarowanie terenu

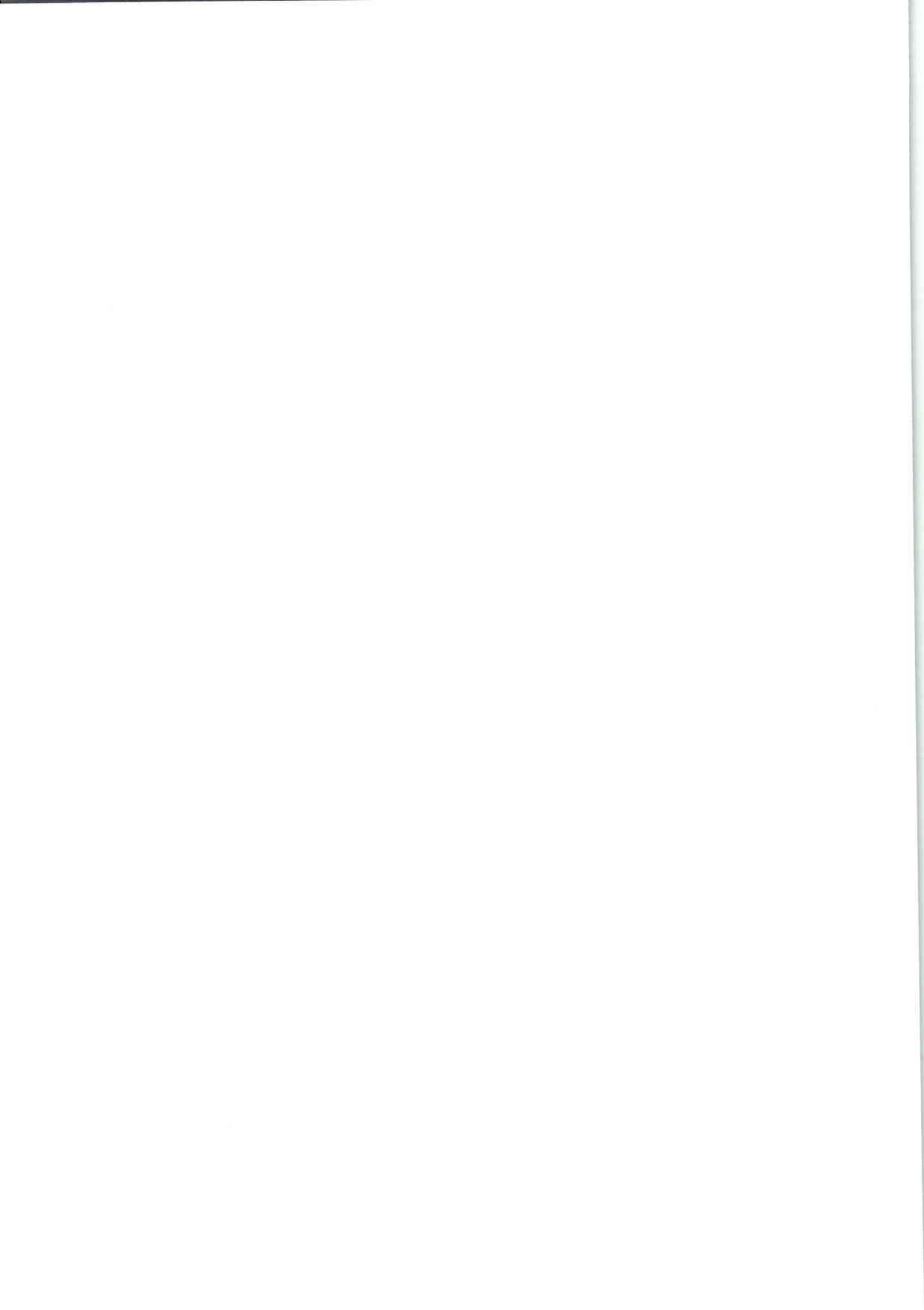
1. Podstawa opracowania

- * Projekt budowlany domu jednorodzinnego "B-49" (HG-K1), BIURA PROJEKTOWEGO "AGROBISP", Plac na stawach 3, 30-107 KRAKÓW
- * Pismo z pracowni projektowej "AGROBISP", wyrażające zgodę na zmiany w projekcie.
- * Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500, wykonana do celów projektowych przez inż. Jana Waszkinela i zaktualizowana przez Janinę Raciborską z PODGiK Starostwa Powiatowego w Olsztynie
- * Opinia geotechniczna opracowana przez autora
- * Decyzja nr 95/2001 o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 07.11.2001r. wydana przez Burmistrza Miasta Dobrego Miasta.
- * Pismo Zakładu Usług Wodnych w Dobrym Mieście (ZUW 703/25/01 z dnia 12.11.2001r.), określające warunki techniczne podłączenia obiektów budowlanych do sieci wodociągowej i odbiór ścieków.
- * Warunki przyłączenia do sieci gazowej, nr MO-WP/9/33/2001 z dnia 12.11.2001r., wydane przez Zakład Gazownictwa w Olsztynie
- * Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nr R3/279/01 z dnia 19.11.2001r.
- * Opinia nr 1133/2001 z dnia 27.11.2001r. Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej w Olsztynie
- * Akt notarialny własności przedmiotowych działek.
- * Wizja lokalna na działkach.
- * Aktualne przepisy i normy przedmiotowe

2. Zakres opracowania

W skład niniejszego opracowania wchodzi:

- * opis techniczny
- * projekt zagospodarowania opracowany na mapie w skali 1:500
- Dodatkowo dla otrzymania pozwolenia na budowę wykonano opracowania branżowe:
 - * konstrukcja - przystosowanie fundamentów do miejscowych warunków gruntowych,
 - * instalacje sanitarne - wykonanie przyłącza wodociągowego, kanalizacyjnego i gazowego
 - * instalacje elektryczne - wykonanie przyłącza elektroenergetycznego,
 - * branża drogowa - zjazd z powiatowej ulicy Garnizonowej do działek 11/2 i 7/1
- * naniesiono konieczne zmiany w 3 egz. projektu powtarzalnego.



Starostwo Powiatowe
w Olsztynie
ul. Popiełuszki 13
10-693 Olsztyn

3. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest pokazanie na aktualnej mapie wzajemnego usytuowania na przedmiotowych działkach projektowanego budynku, wszelkich przyłączy oraz elementów małej architektury. Opracowana plansza ma zobrazować, że zostały spełnione wszelkie wymagania wynikające z decyzji administracyjnych oraz branżowych warunków technicznych w celu otrzymania pozwolenia na zabudowę działek.

4. Lokalizacja działki

Działki zlokalizowane są obok siebie w Dobrym Mieście, oznaczone są numerami geodezyjnymi 7/1 i 11/2 i przylegają od południowego-wschodu do ul. Garnizonowej. Przedmiotowe działki położone są poza zwartą zabudową. W pobliżu znajdują się rozpoczęte budowy domów jednorodzinnych.

5. Istniejący stan zagospodarowania działki

W przeszłości działka powyższa wraz z sąsiednimi stanowiła całość i była wykorzystywana do różnych celów, np. jako boisko sportowe. Obecnie jest to teren budowy osiedla domów jednorodzinnych. Wzdłuż ulicy Garnizonowej oraz od północno-wschodniej strony działki przebiegają następujące sieci:

- gazociąg g180
- kolektor sanitarny ks200
- linia energetyczna eNN.

Przez ww. działki, równoległe do ul. Garnizonowej przebiega:

- wodociąg fi200 żeliwno

6. Projektowane zagospodarowanie działki, ukształtowanie terenu, układ komunikacyjny, sieć uzbrojenia terenu.

W centralnej części, 8,8m od północno-zachodniej granicy działki (przy ul. Garnizonowej) zlokalizowano projektowany budynek, osią podłużną zorientowany w kierunku północny-wschód - południowy zachód. Teren jest prawie idealnie płaski - ustala się rzędną zera budynku równą $0,00=94,05 \text{ m.n.p.m.}$, będąca jednocześnie rzadną wykończonych posadzek przyziemia. Poziom terenu od strony wejścia i wyjazdu ustala się na $pt=93,60 \text{ m.n.p.m.}$ Projektuje się następujące sieci uzbrojenia terenu:

- a. przyłącze wodociągowe z istniejącego wodociągu miejskiego dn 200
 - b. przyłącze kanalizacyjne - do miejskiej kanalizacji bytowo-gospodarczej
 - c. przyłącze gazowe z istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia dn180 w ulicy Garnizonowej
 - d. zasilanie budynku w energię elektryczną przyłączem kablowym YKY 5x16
- Dojazd do działki bezpośrednio z powiatowej ulicy Garnizonowej.

7. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki:

* powierzchnia działek (łącznie)	- 842,0 m ²
* powierzchnia zabudowy	- 126,00 m ²
* powierzchnia całkowita	- 243,30 m ²
* powierzchnia użytkowa	- 134,60 m ²
* powierzchnia netto	- 157,50 m ²

- * kubatura - 965,00 m³
* wysokość kalenicy - 7,10 m

8. Warunki gruntowo - wodne

Warunki gruntowe są korzystne i pozwalają na bezpośrednie posadowienie projektowanego budynku na gruntach rodzimych. W poziomie posadowienia budynku zalegają gliny, gliny piaszczyste i pylaste. Wody gruntowej do głębokości 4,0m nie stwierdzono.

9. Ogólny opis projektowanego budynku

Inwestorzy wybrali do realizacji budynek mieszkalny jednorodzinny B-49, opracowany przez Biuro Projektowe "AGROBIS" w Krakowie, Plac na stawach 3. Obiekt zaprojektowano w technologii tradycyjnej jako wolnostojący, niepodpiwniczony. Fundamenty żelbetowe - dostosowano do miejscowych warunków gruntowych. Ściany fundamentowe - z betonu B15, ławy fundamentowe - z betonu zbrojonego. Ściany zewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych KO 65W gr. 19cm, ocieplone styropianem gr. 11 cm, z warstwą zewnętrzną z cegły kratówki gr. 12cm. Stropy gęstożebrowe TERIVA gr. 24cm. Więźba dachowa - drewniana, pokrycie - dachówka ceramiczna. Dokładny opis -

10. Ogrózenie terenu

Od strony ul. Garnizonowej oraz od strony północno-wschodniej działki 7/1, w granicy działek, zostanie wykonane ogrodzenie na bazie słupków z cegły klinkierowej z przęsłami wypełnionymi elementami metaloplastyki. Słupki murowane ustawione na żelbetowych murkach oporowych oraz żelbetowych fundamentach. Pozostałe 2 strony zostaną ogrodzone metalową siatką (powlekana lub ocynkowaną) na metalowych słupkach wbetonowanych w podłoże.

11. Przystosowanie fundamentów.

1. Zmiany w stosunku do projektu typowego.

Przystosowanie fundamentów domku jednorodzinnego B-49 (HG-K1) do warunków miejscowych ma zapewnić bezpieczne przeniesienie obciążeń z projektowanego obiektu na grunt.

2. Poziom porównawczy

Za poziom porównawczy dla domku przyjęto wg opracowania architektonicznego - rzędną posadzki parteru i ustalono ją:
0,00-94,05 m.n.p.m.

3. Warunki gruntowo-wodne

Patrz pkt. I.8

4. Opis sposobu fundamentowania obiektu.

Grunty stwierdzone w rejonie lokalizacji budynku mieszkalnego w pełni nadają się do wykonania posadowienia bezpośredniego.

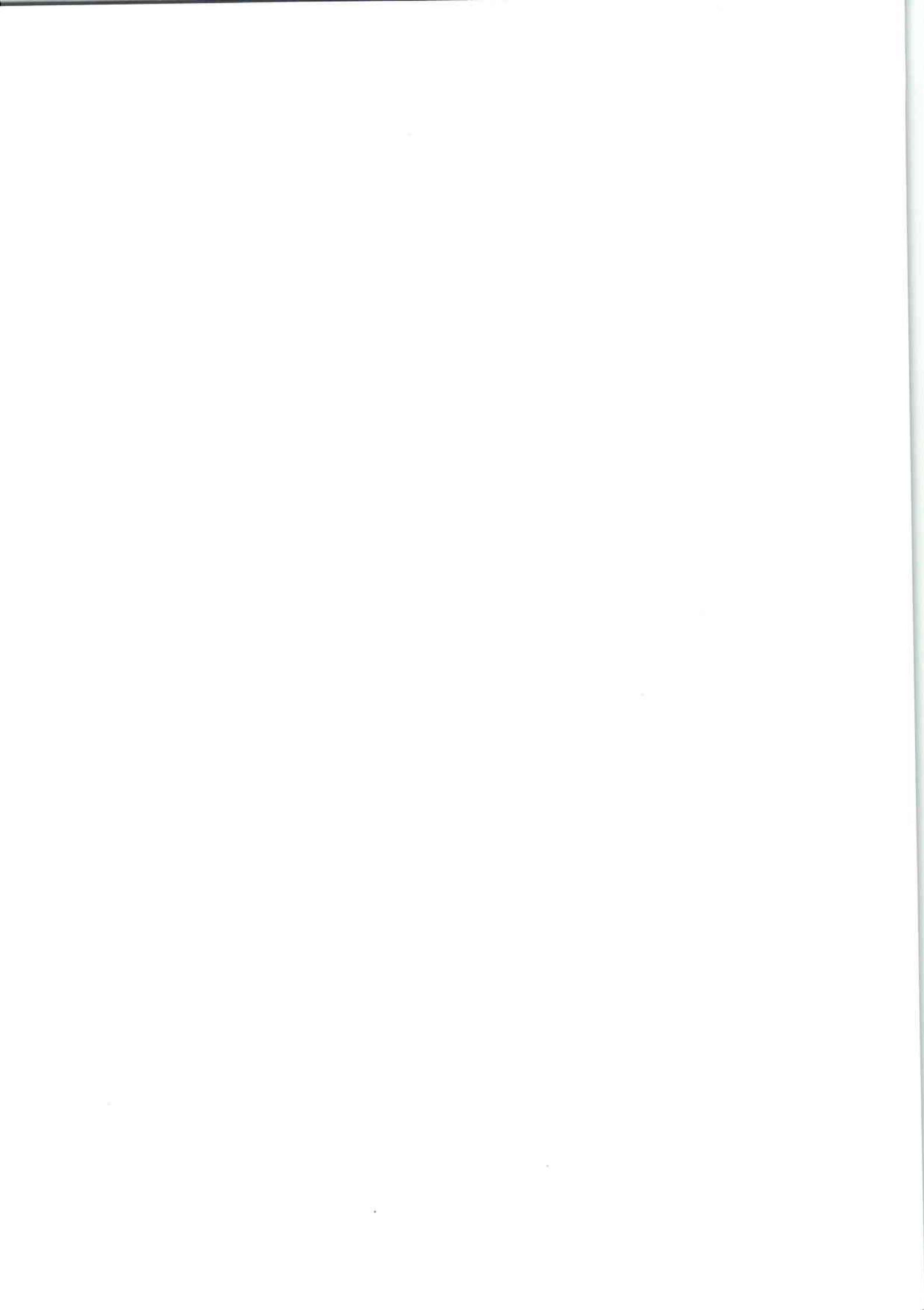
Ławy fundamentowe wykonać z betonu B15 o grubości 40cm, zbrojonego prętami podłużnymi 3fi12 (A-III) dołem i 3fi12 (A-III) górą oraz strzemionami fi6 (A-0) co 25cm. Szerokości ław - wg projektu typowego.

Ławy należy posadowić na warstwie chudego betonu B7,5 gr. min. 10cm.

Fakt dotarcia do poziomu posadowienia (-1,65m p.p.p.) powinien zostać potwierdzony zapisem w "Dzienniku budowy", dokonany przez uprawnionego kierownika.

Opracował mgr inż. Janusz Januszewicz

mgr inż. Janusz Januszewicz
upr. nr 52/86/OL
§ 5 ust. 1, § 6 ust. 1 i 2
i § 13 ust. 1 p. 2



Strona nr 1

OPIS TECHNICZNY

Do projektu budowlanego wykonawczego budowy zjazdu z ulicy powiatowej Garnizonowa do działek nr 11/2 i nr 7/1 w miejscowości Dobre Miasto.

Przedmiot i zakres inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa zjazdu w temacie jak wyżej.

2. Materiały wyjściowe do projektowania

2.1 Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

2.2 Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500

2.3 Pomiar w terenie

2.4 Dz.U. Nr 43 z dnia 14 maja 1999 r. poz. 430- w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

2.5 Dz.U. Nr 114 poz. 1195 -Rozporządzenie MRRi B z dnia 20 grudnia 2000 r -ceny jednostkowe robót budowlanych, kosztorysy inwestorskie

2.6 Katalog typowych konstrukcji nawierzchni IBDiM Warszawa 1997 r

2.7 Uzgodnienia z inwestorem

3. Stan istniejący

Teren opracowania położony jest w miejscowości Dobre Miasto przyległy do ulicy powiatowej.

W podłożu występują grunty wysadzinowe / gliny, gliny piaszczyste i pylaste /.

Warunki wodne przeciętne.

4. Stan projektowany

4.1 Podstawowe parametry i konstrukcja jezdni zjazdu.

Przyjęto parametry zjazdu dla gruntu wysadzinowego G2 przy obciążeniu ruchem KR 1 i głębokości przemarzania 1,00 m :

-włączenie osi zjazdu do drogi powiatowej pod kątem prostym

-wyokrąglenie promieniami $R=5,0$ m przy włączeniu do drogi powiatowej

-nawierzchnia z kostki betonowej na podsypce cem. piaskowej gr 4 cm

- podbudowa z chudego betonu kl. B7,5 gr. 18 cm

-warstwa odsączająca z piasku gruboziarnistego o $ko>8$ m / dobę gr. 15 cm

Obramowanie krawężnikiem betonowym o wym. 15x30 cm na ławie bet. kl B-10

4.3 Przekrój podłużny

Niweletę jezdni zjazdu dopasowano do przyległego terenu ze spadkiem podłużnym 2 % w kierunku działki .

Spadek poprzeczny jezdni zjazdu przyjęto daszkowy 2%.

5. Odwodnienie

Zaprojektowano powierzchniowo nadając spadek podłużny 2 % od działki w stronę działki, oraz projektując spadek poprzeczny daszkowy 2% a także wykorzystując warunki retencyjne terenu.

Opracowując drogę wewnętrzną na terenie przedmiotowej działki należy spadek podłużny nadać w kierunku działki tak aby nie odprowadzać wody opadowej w pas drogowy drogi powiatowej.

Przyjmując wariant inny należy na granicy pasa drogowego i działki wykonać załom spadków zgodnie z profilem podłużnym budując na załomie spadków kratkę odwadniającą „ACO” oraz w przypadku braku kanalizacji deszczowej również usytuować na w/w działce studnię chłonną z kręgów $\varnothing 1000$ mm z przykanalikiem z rur $\varnothing 200$ mm.

Uwagi końcowe:

Wg. mapy sytuacyjnej w terenie przewidzianym pod budowę zjazdu znajduje się wodociąg .

Roboty należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

Przed rozpoczęciem robót ziemnych należy zwrócić uwagę na urządzenia podziemne tzn. wykonać przecinki kontrolne i uzgodnić zasady wykonawstwa z ich właścicielami.

Lucjan Szwoch
upr. bud nr 99/82

