



WYCENA NIERUCHOMOŚCI Przemysław Bukowski

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

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej
położonej w woj. kujawsko-pomorskim,
powiecie nakielskim, gminie Sadki, we wsi Sadki
przy ul. Bolesława Chrobrego
działka ewidencyjna nr 403/1
KW – BY1N/00031692/2**



Opracował:
Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 02.01.2024 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa, położona w gminie Sadki, we wsi Sadki przy ul. Bolesława Chrobrego. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 403/1 o powierzchni 0,1377 ha.

Na nieruchomości została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 52,06 m².

Dla ww. nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nakle nad Notecią prowadzi księgę wieczystą nr BY1N/00031692/2.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej, właścicielem nieruchomości jest Danuta Baranowska (Tadeusz, Maria) oraz Krzysztof Baranowski (Marian, Zofia) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości, dla celów jej sprzedaży, w związku z postanowieniem sygn. akt PO1P/GU/1118/2022 z dnia 24 października 2022 r. o upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, Krzysztofa Baranowskiego.

3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

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

4. WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Wartość odtworzeniowa prawa własności nieruchomości wynosi:

161 000 zł

(słownie: sto sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych)

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data określenia stanu i wartości przedmiotu wyceny: 01.12.2023 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 02.01.2024 r.



SPIS TREŚCI

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

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa, położona w gminie Sadki, we wsi Sadki przy ul. Bolesława Chrobrego. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 403/1 o powierzchni 0,1377 ha.

Na nieruchomości została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 52,06 m².

Dla ww. nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nakle nad Notecią prowadzi księgę wieczystą nr BY1N/00031692/2.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej, właścicielem nieruchomości jest Danuta Baranowska (Tadeusz, Maria) oraz Krzysztof Baranowski (Marian, Zofia) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości, dla celów jej sprzedaży, w związku z postanowieniem sygn. akt PO1P/GU/1118/2022 z dnia 24 października 2022 r. o upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, Krzysztofa Baranowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 19.05.2023 r.

Zleciennodawca: Krzysztof Szczepański, syndyk masy upadłości Krzysztofa Baranowskiego

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023.344 t.j. z późn. zmian.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U.2023.1610 t.j. z późn. zmian.)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Nakle nad Notecią
- księga wieczysta nr BY1N/00031692/2 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nakle nad Notecią
- dokumentacja udostępniona przez Zleciennodawcę
- umowy sprzedaży nieruchomości
- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dn. 01.12.2023 r.

3.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 02.01.2024 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 01.12.2023 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 01.12.2023 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości – 01.12.2023 r.

4. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI

4.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr BY1N/00031692/2 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nakle nad Notecią.

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

- numer działki: 403/1
- identyfikator działki: 041004_2.0013.403/1
- obręb ewidencyjny: 0013, Sadki
- położenie: województwo kujawsko-pomorskie, powiat nakielski, gmina Sadki, miejscowość Sadki
- sposób korzystania: R – grunty orne
- przyłączenie: BY1N/00005650/5, 0,1377 ha
- obszar całej nieruchomości: 0,1377 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel: Danuta Baranowska (Tadeusz, Maria) oraz Krzysztof Baranowski (Marian, Zofia) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1

Dział III:

Ostrzeżenie:

Ogłoszono upadłość Krzysztofa Baranowskiego jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

Dział IV:

Brak wpisów

4.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

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

- nr księgi wieczystej: BY1N/00031692/2
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: nakielski

- jednostka ewidencyjna: 041004_2, Sadki
- obręb ewidencyjny: 0013, Sadki
- nr jednostki rejestrowej: G918

Numer działki	Adres	Opisy użytków	Powierzchnia	
			użytków [ha]	działki [ha]
403/1	-	RIVa	0,0988	0,1377
		Bp	0,0389	

RIVa – grunty orne

Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy



4.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dnia 09.02.2018 r. Wójt Gminy Sadki wydał decyzję nr 12/18 ustalającą warunki zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie działki nr 403/1 obręb ewidencyjny Sadki.

4.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w gminie Sadki, we wsi Sadki przy ul. Bolesława Chrobrego. Znajduje się około 10 km na zachód od centrum miasta Nakło nad Notecią. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 403/1 o powierzchni 0,1377 ha. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni ulepszonej z kostki brukowej. Kształt nieruchomości regularny, wydłużony. Działka posiada bardzo dużą deniwelację terenu. Teren działki nieogrodzony. Działka jest uzbrojona w sieć elektroenergetyczną. W drodze przebiega sieć wodociągowa oraz kanalizacyjna. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny rolne, zabudowa zagrodowa oraz pojedyncza zabudowa mieszkaniowa. Od zachodu działka graniczy z rzeką Rokitką. W niedalekiej odległości jest kościół, Urząd Gminy, dyskonty spożywcze, tereny rekreacyjne.

Na nieruchomości, na podstawie decyzji Starosty Nakielskiego nr 406 z dnia 27.06.2018 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę (...), prowadzony jest proces inwestycyjny, polegający na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego – zostały wykonane roboty ziemne oraz fundamenty (o szerokości 60 cm i wysokości 30 cm), strop (płyty kanałowe typu S), ściany parteru oraz częściowo ściany piętra (ściany zewnętrzne murowane z bloczków gazobetonowych grubości 24 cm, częściowo ocieplone styropianem grubości 15 cm, ściany wewnętrzne konstrukcyjne grubości 24 cm, pozostałe 12 cm). Zgodnie z dokumentacją przedstawioną przez Zleceniodawcę na nieruchomości ma powstać budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy, podpiwniczony, wolnostojący.

Parametry techniczne:

Powierzchnia użytkowa	:	52,06 m ²
Powierzchnia zabudowy:		68,88 m ²
Kubatura:		429,12 m ³

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

5. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

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

Zgodnie z par. 25 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości w podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia albo metodę kosztów zastąpienia. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów skalonych albo techniki wskaźnikowej.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: *„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”*

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: *„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”*

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

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

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

ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

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

Obszar rynku – gmina Sadki,

Okres badania cen – od stycznia 2021 r. do dnia wyceny.

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

Obszar rynku – powiat nakielski, gmina Sadki, wieś Sadki

Okres badania cen – od stycznia 2021 r. do dnia wyceny.

W badanym okresie podaż przewyższa popyt. Zawarto kilkanaście umów sprzedaży niezabudowanych podobnych nieruchomości, z których do dalszej analizy przyjęto 14 ze względu na podobieństwo i wiarygodność transakcji.

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

Nr	Lokalizacja	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [zł]	Powierzchnia [m ²]	cena/m ² [zł]	cena skoryg./m ² [zł]
1	Sadki	16.02.2021	91000	1520	59,87	59,87
2	Sadki	17.06.2021	39120	652	60,00	60,00
3	Sadki	19.04.2021	41340	689	60,00	60,00
4	Sadki	29.01.2021	94000	1515	62,05	62,05
5	Sadki	08.02.2021	81000	1291	62,74	62,74
6	Sadki	09.12.2022	78592	1228	64,00	64,00
7	Sadki	01.09.2021	67584	1056	64,00	64,00
8	Sadki	13.08.2021	78400	1225	64,00	64,00
9	Sadki	24.03.2022	55000	719	76,50	76,50
10	Sadki	22.04.2022	119580	1413	84,63	84,63
11	Sadki	03.03.2022	53370	593	90,00	90,00
12	Sadki	02.06.2023	75200	812	92,61	92,61
13	Sadki	27.06.2022	63300	633	100,00	100,00
14	Sadki	19.06.2023	100000	943	106,04	106,04

W wyniku tej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zawierają się w granicach od 59,87 do 106,04 zł/m², średnio 74,75 zł/m² powierzchni gruntu. Zakres cen ΔC wynosi 46,18 zł/m². W badanym okresie nie stwierdzono zmian cen nieruchomości wskutek upływu czasu. Czynnikiem wpływającymi na zmiany poziomu cen na przedmiotowym rynku są: otoczenie i sąsiedztwo (waga 15%), powierzchnia nieruchomości (waga 20%), dojazd do nieruchomości (waga 15%), uzbrojenie nieruchomości (waga 20%) oraz kształt nieruchomości i utrudnienia w zagospodarowaniu (waga 30%). Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na przedmiotowym rynku lokalnym.

Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto następującą skalę oceny cech rynkowych:

Cecha	Skala	Opis
otoczenie i sąsiedztwo	korzystne niekorzystne	tereny mieszkaniowe grunty rolne, zabudowa zagrodowa
powierzchnia nieruchomości	mała średnia	do 1 000 m ² powyżej 1 000 m ²
dojazd do nieruchomości	korzystny niekorzystny	dojazd drogą utwardzoną dojazd drogą gruntową
uzbrojenie nieruchomości	korzystne niekorzystne	W pobliżu przebiegają sieci: w, k, e w pobliżu brak sieci
kształt nieruchomości i utrudnienia w jej zagospodarowaniu	korzystny niekorzystny	kształt regularny, brak utrudnień kształt nieregularny lub wydłużony, utrudnienia w zagospodarowaniu nieruchomości (np. deniwelacja terenu)

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

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

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
otoczenie i sąsiedztwo	niekorzystne	niekorzystne	korzystne
powierzchnia nieruchomości	średnia	średnia	mała
dojazd do nieruchomości	korzystny	niekorzystny	korzystny
uzbrojenie nieruchomości	korzystne	niekorzystne	korzystne
kształt nieruchomości i utrudnienia w jej zagospodarowaniu	niekorzystny	niekorzystny	korzystny

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

$$\begin{aligned} C_{\text{śr}} &= 74,75 \text{ zł} \\ C_{\text{min}} &= 59,87 \text{ zł} \\ C_{\text{max}} &= 106,04 \text{ zł} \end{aligned}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = 0,801 \quad \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = 1,419$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników dla nieruchomości wycenianej (U _i)
otoczenie i sąsiedztwo	15	0,120	0,213	0,120
powierzchnia nieruchomości	20	0,160	0,284	0,160

dojazd do nieruchomości	15	0,120	0,213	0,213
uzbrojenie nieruchomości	20	0,160	0,284	0,284
kształt nieruchomości i utrudnienia w jej zagospodarowaniu	30	0,241	0,425	0,241
			suma	1,018

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu:

$$W_{R 1m^2} = C_{\text{sr}} \cdot \Sigma U_i$$

$$W_{R 1m^2} = 74,75 \text{ zł} \cdot 1,018 = 76,09 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości wynosi:

$$W_R = W_{R 1m^2} \cdot P$$

$$W_R = 76,09 \text{ zł/m}^2 \cdot 1\,377 \text{ m}^2 = 104\,775,93 \text{ zł}$$

przyjęto: 105 000 zł

8. OKREŚLENIE KOSZTU ODTWORZENIA FUNDAMENTÓW

Za podstawę wyceny przyjęto „SCALONE NORMATYWY DO WYCEN BUDYNKÓW I BUDOWLI 145” WACETOB wg cen III kwartału 2023 r., obiekt nr 135 (zeszyt 83) budynek mieszkalny jednorodzinny – domek mały.

Dane techniczne:

Kubatura: 339,30 m³

Powierzchnia zabudowy: 60,5 m²

Powierzchnia użytkowa: 76,40 m²

„Współczynnik regionalny dla województwa kujawsko-pomorskiego przyjęto w wysokości 0,80.

Lp.	nr obiektu	element	jednostka obmiaru	zł na jedn.	Ilość jednostek obmiaru	w _r	Wartość [zł]
1	135	roboty ziemne, fundamenty	100 m ² powierzchni zabudowy	65 060,33	0,6888	0,80	35 850,84
2	135	ściany	1000 m ³ kubatury budynku	107 735,77	0,2693	0,80	23 210,59
3	135	strop	100 m ² powierzchni całkowitej budynku	19 970,81	0,6888	0,80	11 004,72
Suma							70 066,15

Koszty niezbędne do poniesienia w związku z realizacją robót, które nie zostały uwzględnione w cenach jednostkowych (m.in. koszty przygotowania dokumentacji projektowej, nadzoru inwestorskiego, opłat związanych z uzyskaniem pozwoleń i uzgodnień) przyjęto w wysokości 4 000 zł. Stopień zużycia technicznego został przyjęty na poziomie 0%.

Uwzględniając powyższe koszt odtworzenia części składowych wynosi:

$$K_0 = 70\,066,15 \text{ zł} + 4\,000 = 74\,066,15 \text{ zł}$$

przyjęto: 74 000 zł

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ NIERUCHOMOŚCI

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

Wartość rynkowa gruntu wynosi 105 000 zł

Koszt odtworzenia części składowych wynosi 74 000 zł

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

$$W_N = (105\,000 \text{ zł} + 74\,000 \text{ zł}) \cdot 0,90 = 161\,100 \text{ zł}$$

przyjęto: 161 000 zł

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość odtworzeniowa prawa własności nieruchomości wynosi:

161 000 zł

(słownie: **sto sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych**)



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

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

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- a) operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny
- b) operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w operacie
- c) autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony

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

12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik nr 1 – Wydruk księgi wieczystej
- Załącznik nr 2 – Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Załącznik nr 3 – Mapa ewidencyjna
- Załącznik nr 4 – Decyzja o warunkach zabudowy
- Załącznik nr 5 – Decyzja zatw. projekt budowl. i udzielająca pozwolenia na budowę
- Załącznik nr 6 – Dokumentacja techniczna dotycząca budynku
- Załącznik nr 7 – Protokół z oględzin nieruchomości
- Załącznik nr 8 – Dokumentacja fotograficzna
- Załącznik nr 9 – Polisa OC

Operat zawiera 13 stron numerowanych oraz 9 załączników.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1N/00031692/2**, STAN Z DNIA 2023-11-27 11:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NAKLE NAD NOTECIĄ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**Dział I-O** **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV****DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1, 2
-----------------------------	----------	-------------------	------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	1, 2
Numer działki	403/1		1, 2	
Identyfikator działki	041004 2.0013.403/1			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0013, SADKI			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, NAKIELSKI, SADKI, SADKI	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	BY1N / 00005650 / 5, 0,1377 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,1377 HA	Nr podstawy wpisu	1, 2
----------------------------	------------------	-------------------	------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2017-07-03, STAROSTA NAKIELSKI, NAKŁO NAD NOTECIĄ; 10 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1N/00002629/17/001, 2017-07-13 15:30:00, 2017-08-31-10.21.56.540484, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2017-07-03, STAROSTA NAKIELSKI, NAKŁO NAD NOTECIĄ; 13 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1N/00002629/17/001, 2017-07-13 15:30:00, 2017-08-31-10.21.56.540484, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1N/00031692/2**, STAN Z DNIA 2023-11-27 11:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NAKLE NAD NOTECIĄ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1N/00031692/2**, STAN Z DNIA 2023-11-27 11:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NAKLE NAD NOTECią, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**Dział I-O** **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV****DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DANUTA BARANOWSKA, TADEUSZ, MARIA, 72091711381			4
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KRZYSZTOF BARANOWSKI, MARIAN, ZOFIA, 66040206611			4

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA DAROWIZNY , 3912/2018, 2018-08-29, MAGDALENA PORZEZIŃSKA, NAKŁO NAD NOTECią; 22-23 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1N/00003566/18/001, 2018-08-29 17:12:00, 2018-09-03-10.34.29.448051, NIE, 20-21 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1N/00031692/2**, STAN Z DNIA 2023-11-27 11:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NAKLE NAD NOTECIĄ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	5
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ KRZYSZTOFA BARANOWSKIEGO JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI , PO1P/GU/1118/2022, 2022-10-24, SĄD REJONOWY POZNAŃ - STARE MIASTO W POZNANIU, POZNAŃ; 32-33 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1N/00000674/23/001, 2023-02-13 11:51:00, 2023-02-16-12.27.25.133801, NIE, 30-31 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **BY1N/00031692/2**, STAN Z DNIA 2023-11-27 11:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NAKLE NAD NOTECIĄ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Starosta Nakielski
ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego 54
89-100 Nakło nad Notecią

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: nakielski
Jednostka ewidencyjna: 041004_2, Sadki
Obręb ewidencyjny: 0013, Sadki

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 01-12-2023 11:42:06

Nr jednostki rejestrowej: G918

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 1/1 własność	Baranowski Krzysztof (Marian, Zofia) PESEL: 66040206611 adres: ul. Brzezińskiego 11, 89-110 Sadki Baranowska Danuta (Tadeusz, Maria) PESEL: 72091711381 adres: ul. Brzezińskiego 11, 89-110 Sadki

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
403/1 041004_2.0013.403/1		0.1377	RIVa Bp	0.0988 0.0389	BY1N/00031692/2
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.1377	ha		
Słownie:		jeden tysiąc trzysta siedemdziesiąt siedem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy
RIVa - Grunty orne

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

Z up. Starosty Nakielskiego
Dyrektor Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
GEODETA POWIATOWY
Adam Dryll

Sporządził(a): Joanna Rogoziecka

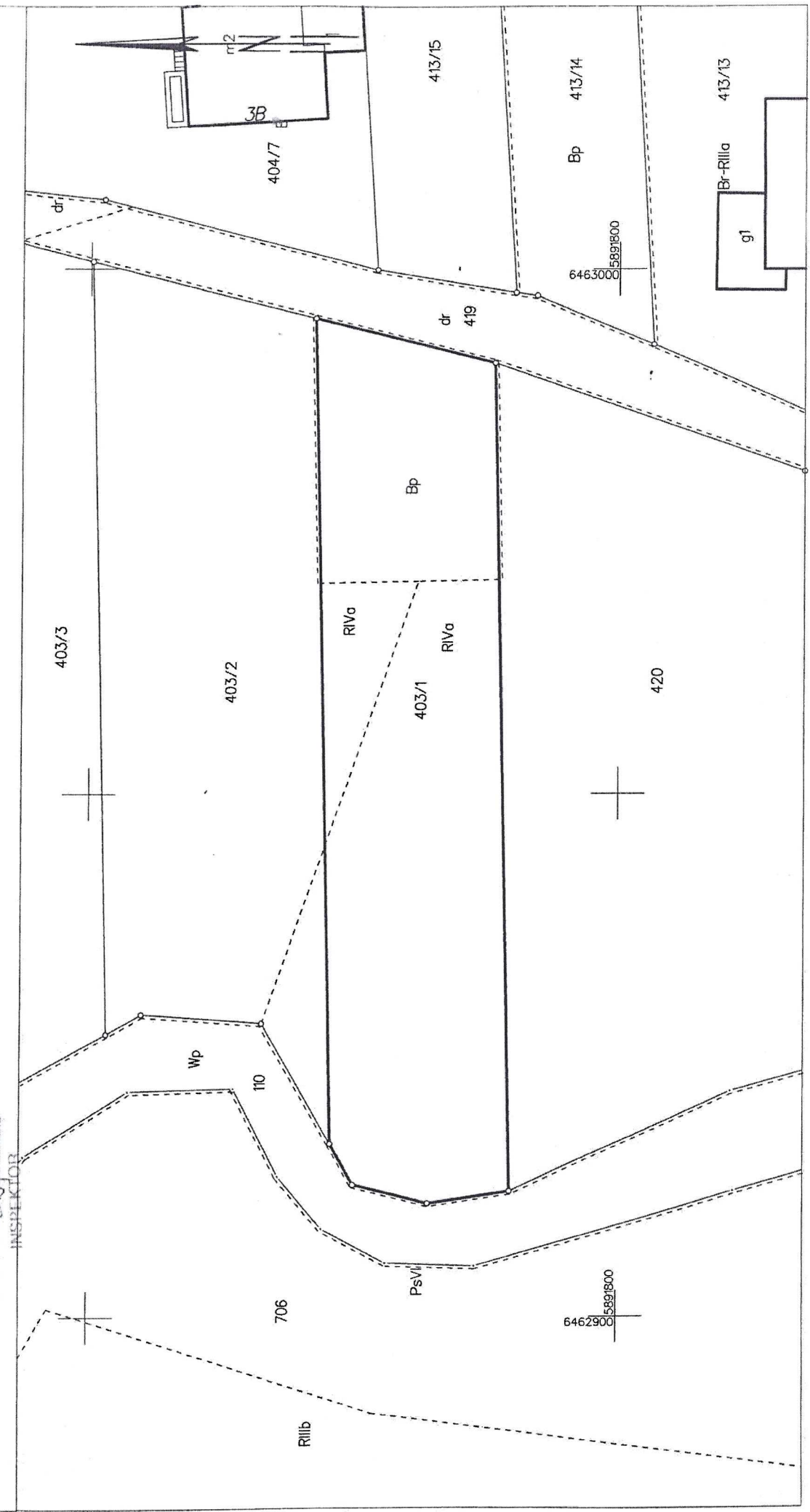
01-12-2023

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

Nazwa organu prowadzącego Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA NAKIELSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.04.10.20
Nazwa materiału zasobu	MAPA EWIDENCYJNA
Data wykonania kopii materiału zasobu i podpis osoby reprezentującej organ	6.02.2023 2023 - Czeko.01.2 2023-12-01 Z up. STAROSTY mgr Jozanna Rogoziecka

**MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:500**

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: nakiejski
Jednostka ewidencyjna: 041004_2, Sadki
Obręb: 0013, Sadki



Sadki, dnia 09.02.2018 r.

RI.6730.76.2017.BP.

DECYZJA nr 12/18

Na podstawie art. 59 ust 1, art. 60 ust 1, 4, art. 61, ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku Pani Danuty Baranowskiej, z dnia 27.11.2017r. (wpływ 13.12.2017 r.),

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

na rzecz

Pani Danuty Baranowskiej
zam. ul. Brzezińskiego 11, 89-110 Sadki

dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie działki nr 403/1 obręb ewidencyjny Sadki.

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji zawierające część tekstową i graficzną stanowią załączniki do decyzji.

Rodzaj inwestycji – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1. Inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm.
2. Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) dopuszcza się realizację pomieszczenia garażowego,
- c) wysokość budynku od 4m do 9m,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki od 2,5m do 9m,
- e) budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- g) szerokość elewacji frontowej budynku od 8m do 12m,
- h) geometria dachu:
 - dach płaski lub jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia do 50°,
 - układ połaci dachowych – nie określa się,
- i) powierzchnia projektowanej zabudowy budynku do 160m²,
- j) minimum 50% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją należy zachować w formie biologicznie czynnej,
- k) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - jak na załączniku graficznym do decyzji (nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku – lica ściany frontowej, natomiast zewnętrzne elementy budynku, jak schody zewnętrzne, okapy itp. mogą być usytuowane poza nią),
- l) należy wyznaczyć minimum jedno miejsce parkingowe,

- m) dopuszcza się realizację inwestycji w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działką nr 420.

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi - planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71).

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.).

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach gestora sieci,
- b) zaopatrzenie w wodę – na warunkach gestora sieci,
- c) sposób odprowadzania ścieków – na warunkach gestora sieci,
- d) gospodarka odpadami stałymi – należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urzędzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2017 r. poz. 1289),
- e) dostęp do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna terenu na drogę publiczną gminną nr 090260C, ul. Chrobrego w Sadkach,
- f) wymagana ilość miejsc parkingowych – należy wyznaczyć minimum jedno miejsce parkingowe.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
- przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- b) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
- należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.
- c) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
- należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstąpienia od przepisów techniczno-budowlanych.
- d) Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
- stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.), poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112);

- planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017r., poz. 519 ze zm.);
 - należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 ze zm.).
- e) Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
- planowana inwestycja nie może pogarszać jakości powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. poz. 1031);
 - planowana inwestycja nie może pogarszać jakości wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566);
 - planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395).

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):

- a) Teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 ze zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.
- b) Wspomniany teren nie jest położony między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, nie jest także wyspą i przymuliskiem, ani obszarem morskiego pasa nadbrzeżnego. Nie jest również strefą przepływów wezbrań powodziowych, określoną w planie zagospodarowania przestrzennego z uwagi na jego brak. Teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust.1 pkt 6 c) lit. a ustawy Prawo wodne.

8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

Żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- projekt decyzji uzgodniono w sprawach ochrony gruntów rolnych ze Starostą Nakielskim (zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- projekt decyzji uzgodniono w sprawie Melioracji Wodnych z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej (zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- projekt decyzji uzgodniono z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków (postanowienie Nr WZN/144/2018 znak: WUOZ.DB.WZN.5151.4.31.2018.MG.TZ z dnia 23.01.2018 r.),
- Wójt Gminy Sadki jako zarządca drogi gminnej przyległej do nieruchomości stanowiącej działkę nr 403/1 objętej niniejszą decyzją, stwierdził w wyniku przeprowadzonej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na tej nieruchomości nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym również pieszego. Powyższe stwierdzenie spełnia wymóg, określony w art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z art. 53 ust. 5 w/w ustawy, w przypadku kiedy decyzję o warunkach zabudowy wydaje organ będący jednocześnie zarządcą drogi nie

8 STAROSTA NAKIELSKI

ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego 54
89-100 Nakło nad Notecią

stosuje się trybu określonego w art. 106 Kodeksu Postępowania Administracyjnego co do wydania przez ten organ dla samego siebie postanowienia.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 - załącznik nr 1 - stanowiącej część graficzną decyzji.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

W dniu 27.11.2017r. (wpływ 13.12.2017 r.) Pani Danuta Baranowska wystąpiła do Wójta Gminy Sadki z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne na terenie działki nr 403/1 obręb ewidencyjny Sadki.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 te samej ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt Gminy Sadki pismem z dnia 11.01.2018 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne.

W dniu 11.01.2018 r. organ otrzymał projekt decyzji.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadki, Wójt Gminy Sadki stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem, oraz nie zachodzi konieczność uzyskania opinii oraz uzgodnień wynikających z art. 53 ust.4 pkt. 1,3-5,5a,7-12 cytowanej wyżej ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że obecnie teren ten nie jest objęty planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu ogólnego ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy, oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, otrzymaniu pozytywnych uzgodnień Wójt stwierdził, iż przedmiotowa inwestycja spełnia łącznie warunki wynikające z art. 61, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wskazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- na terenie objętym analizą dostępnym z tej samej drogi publicznej, co działka objęta wnioskiem znajduje się działka zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren dla którego ustala się warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

Wójt w dniu 11.01.2018 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- 1) Starosty Nakielskiego,
- 2) Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej,
- 3) Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Wójt, mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, dnia 30.01.2018 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, Wójt dnia 09.02.2018 r. wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ

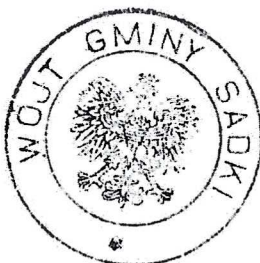
STAROSTA NAKIELSKI

ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego 54
89-100 Nakło nad Notecią

- 6 -

10

odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



[Handwritten signature]
mgr inż. Andrzej Kierulig
Złota 10/11

Załączniki:

- Nr 1 Część graficzna - mapa w skali 1:1000
- Nr 2 Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu:
 - a. Część tekstowa
 - b. Część graficzna

Otrzymują:

- 1. strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy
- 2. A/a

Decyzja nr 406

Na podstawie art. 28, art. 33 ust 1, art. 34 ust. 4, art. 36, art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (tekst jednolity z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity z 2017 r., poz. 1257 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 11.05.2018 r. (L.dz. 5262/05/2018/P),

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam

Pani Danucie Baranowskiej

zam. ul. Brzezińskiego 11
89-110 Sadki

pozwolenia na budowę

budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr ewid. 403/1 przy ul. B. Chrobrego w Sadkach.

Dane techniczne budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

pow. zabudowy – 68,88 m², pow. użytkowa mieszkalna – 52,06 m², powierzchnia piwnicy – 52,81 m²,
kubatura – 429,12 m³

kategoria obiektu: I

projekt sporządzony przez:

- architektura:** inż. Kazimierz Kruczkowski - upr. bud. nr GT-N-III-8345/181/78 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz nr GP.7342/1859/94 w specjalności architektonicznej w zakresie ograniczonym, nr członkowski PIIB – WKP/BO/2491/01,
- konstrukcja:** mgr inż. Szymon Krzemiński - upr. bud. nr KUP/0049/PWOK/15 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, nr członkowski PIIB – KUP/BO/0097/15,
- instalacje sanitarne:** inż. Władysław Rosenau – upr. bud. nr UAN-NB-7210/192/84 w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie sieci i instalacji sanitarnych, nr członkowski PIIB– KUP/IS/2131/01,
- instalacja elektryczna:** inż. Andrzej Polkowski - upr. bud. nr WBPP-NB-7210/36/83 w specjalności instalacyjno-elektrycznej w zakresie instalacji elektrycznych, nr członkowski PIIB – KUP/IE/3465/02.

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonaniu robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. Nr 47, poz. 401)
 2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych w okresie ważności decyzji pozwolenia na budowę.
 3. Termin rozbiórki tymczasowych obiektów budowlanych przed wykonaniem inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej.
 4. Szczególne wymaganie dotyczące nadzoru na budowie:
 - a) zapewnić objęcie stanowiska kierownika budowy (robót) przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 5. Inwestor zobowiązany jest:
 - a) zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego, co najmniej 14 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania, o zakończeniu robót budowlanych,
 - b) ~~przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie,~~
 6. Kierownik budowy jest zobowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia
 7. Wykonać powykonawczą inwentaryzację geodezyjną.
- Obszar oddziaływania obiektu, o którym jest mowa w art. 3 pkt. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości:
- 1) działka numer ewidencyjny 403/1, obręb Sadki.

UZASADNIENIE

W dniu 11.05.2018r. do Starosty Nakielskiego wpłynął wniosek w sprawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne na działce nr ew. 403/1 przy ul. B. Chrobrego w Sadkach. W dniu 14.05.2018r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania i możliwości wypowiedzenia się w sprawie. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag. Z uwagi na braki i nieprawidłowości występujące w projekcie budowlanym, organ administracji architektoniczno-budowlanej postanowieniem z dnia 15.06.2018 r. nałożył na inwestora obowiązek dostosowania dokumentacji do obowiązujących przepisów. W wyznaczonym terminie uzupełniono wskazane braki.

Opracowany projekt budowlany jest zgodny z decyzją Wójta Gminy Sadki nr 12/18 o warunkach zabudowy z dnia 09.02.2018r., znak: RI.6730.76.2017.BP, która 27.02.2018r. stała się ostateczna. Projekt został sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane i będące członkami izby samorządu zawodowego z opłaconą składką o.c., które złożyły oświadczenie o wykonaniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Z uwagi na to, że budynek objęty opracowaniem zlokalizowany jest na terenie objętym formą ochrony zabytków, planowane zamierzenie zostało uzgodnione z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – pismo z dnia 23.05.2018 r. znak: WUOZ.DB.WZN.5152.4.54.2018.MGTZ.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji. Integralną częścią niniejszej decyzji są opieczętowane pieczęcią Starosty Nakielskiego projekty budowlane.

Budowa przyłączy wymaga zgłoszenia zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt. 20, lub realizacji robót zgodnie z art. 29a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.).

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego za pośrednictwem Starosty Nakielskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego.



Z up. STAROSTY
mgr inż. Jacek Kuwasigroch
DYREKTOR
Wydziału Architektury i Budownictwa

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - a) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art.12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane;
 - b) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane). ~~Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, inwestor jest zobowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.~~
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydane przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydania decyzji o pozwolenie na użytkowanie (art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie art. 59a ustawy – Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia kontroli.

Otrzymują:

1. Danuta Baranowska
ul. Brzezińskiego 11
89-110 Sadki

+2 egz. proj. budowlanego

2. Piotr Krawczyk
ul. Chrobrego 5
89-110 Sadki

Decyzja niniejsza wobec braku
odwołań stała się ostateczna

3. a/a MW

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
ul. Kościelna 8, 89-100 Nakło nad Notecią
+1 egz. proj. budowlanego

2. Wójt Gminy Sadki

3. Wójt Gminy Sadki
- Wydział Finansowy

4. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
ul. Ks. P. Skargi 6, 89-100 Nakło nad Notecią

+kopia proj. zagospodarowania terenu

Nie podlega opłacie skarbowej z dnia 14.07.2018r.

art.2 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 27.06.2018 r. znak: WWA.6740.321.2018.MW

16.11.2006 r. o opłacie skarbowej

Wydziału Architektury i Budownictwa

(Dz.U.2012 poz.1282 j.t. z późn.zm.)

III. PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY.

1. Dane ogólne.

Opis techniczny został sporządzony według Zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego i zawiera opis projektu według kolejności określonej w zarządzeniu.

1.1. Opis ogólny budynku.

Przedmiotem opracowania jest budowa jednorodzinnego budynku mieszkalnego na działce nr 403/1 w Sadkach. Budynek jest podpiwniczony, parterowy, zawierający program użytkowy mieszkania dla 2-3 osobowej rodziny. Piwnica składa się z kotłowni oraz dwóch pomieszczeń gospodarczych. Na parterze wyróżnia się salon, kuchnię, łazienkę oraz sypialnię. Wejście główne do budynku jest zlokalizowane na środku budynku.

1.2. Zestawienie powierzchni i kubatury.

Piwnica:

L.P	NAZWA POMIESZCZENIA	Rodzaj Posadzki	Pow. cał. m ²
01/1	Korytarz + kl. Schodowa	Posadzka cementowa	11,84
01/2	Pom. Gospodarcze	Posadzka cementowa	10,10
01/3	Kotłownia	Posadzka cementowa	7,43
01/4	Pom. Gospodarcze	Posadzka cementowa	23,44
RAZEM			52,81

Parter:

L.p	Nazwa pomieszczenia	Rodzaj posadzki	Pow. cał. m ²
1/1	Korytarz	Panele	5,83
1/2	Kuchnia	Płytki ceramiczne	7,42
1/3	Kl. Schodowa	Drewno	2,22
1/4	Pokój	Panele	10,10
1/5	Łazienka	Płytki ceramiczne	3,13
1/6	Pokój	Panele	23,36
RAZEM			52,06

Dane ogólne:

Powierzchnia zabudowy	-	68,88 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	-	52,06 m ²
Powierzchnia całkowita budynku	-	104,87 m ²
Kubatura budynku	-	429,12 m ³

2. Rozwiązania architektoniczno – budowlane.

2.1. Forma i funkcja obiektu.

Dom mieszkalny jednorodzinny, z dachem płaskim o pochyleniu 2°. Budynek o wymiarach 6,70 m x 10,28 m.

2.2. Dostosowanie do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

Bryła domu jest dostosowana do otaczającej zabudowy.

3. Dane konstrukcyjno – budowlane.

3.1. Układ konstrukcyjny.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Stropodach kryty papą. Stropodach niewentylowany.

3.2. Zastosowane schematy statyczne.

Elementem konstrukcyjnym stropodachu są płyty kanałowe pracujące w układzie jednoprzęsłowej belki wolnopodparzej. Obliczenia wg załącznika.

3.3. Założenia przyjęte do obliczeń konstrukcji.

Przyjęto:

- obciążenie śniegiem wg PN-80/B-02010 - II strefa,
- obciążenie wiatrem wg PN-77/B-02011 - I strefa,
- posadowienie fundamentów wg PN-81/B-03020 - $h_z=1,0$ m
- obciążenia użytkowe wg PN-82/B-02003,
- obciążenia stałe wg PN-82/B-02001.

3.4. Ochrona przeciwpożarowa.

Budynek zalicza się do kategorii niebezpieczeństwa pożarowego ZLIV – jako budynki mieszkalne. Klasę odporności ogniowej budynku określa się jako „D”.

Klasa odporności ogniowej elementów budynku:

- konstrukcja nośna R30,
- konstrukcja dachu bez wymagań,
- ściana zewnętrzna EI30,
- strop REI30,
- ściana wewnętrzna bez wymagań,
- pokrycie dachu bez wymagań,

Wszystkie materiały użyte lub przewidziane do użycia powinny spełniać klasę odporności ogniowej.

Ścianę przy granicy z działką nr 420 zaprojektowano jako ścianę oddzielenia pożarowego wyprowadzoną ponad powierzchnię dachu o 30 cm. Ściana oddzielenia pożarowego będzie spełniała § 235 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia

12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015, poz. 1422 z późniejszymi zmianami).

3.5. Rozwiązania budowlane konstrukcyjno – materiałowe.

3.5.1 Fundamenty.

Fundamenty o szerokości 60 cm i wysokości 30 cm, zbrojone podłużnie 4-ma prętami $\varnothing 12$ mm i strzemionami $\varnothing 6$ mm w rozstawie co 25 cm. Natomiast projektowane stopy fundamentowe St1 o wymiarach 50 x 50 cm i wysokości 30 cm, zbrojone podłużnie prętami $\varnothing 12$ mm w rozstawie co 10 cm. Stal zbrojeniowa klasy A III (34GS), beton C16/20 (B20). Ze względu na duże pochylenie terenu ławę fundamentową Ł-1 i Ł-2 wykonać jako schodkową. Szczegółowe obliczenia nośności fundamentów przedstawiono w załączniku. Ławy fundamentowe Ł-1, Ł-2 i stopy fundamentowe St1 wykonać wg rysunku 1/K.

3.5.2 Przegrody zewnętrzne i wewnętrzne.

Ściany zewnętrzne murowane pełnią rolę konstrukcyjną nośną konstrukcji i stanowią przegrodę termiczną. Ściany zewnętrzne dwuwarstwowe o grubości 39 cm. Część konstrukcyjna zaprojektowano z bloczków gazobetonowych grubości 24 cm, natomiast część osłonowa wykonana ze styropianu grubości 15 cm. Ściany wewnętrzne konstrukcyjne grubości 24 cm, pozostałe 12 cm. Ściany wewnętrzne wykonane w technologii tradycyjnej, murowanej.

Ścianę przy granicy z działką nr 420 zaprojektowano jako ścianę oddzielenia pożarowego. Ściana o grubości 39 cm składająca się z bloczków gazobetonowych grubości 24 cm i wełny mineralnej grubości 15 cm.

3.5.3 Izolacje termiczne.

- ocieplenie posadzki mieszkania na gruncie – styropian grubości minimum 10 cm,
- ocieplenie ścian zewnętrznych – styropian grubości 15 cm przyklejany szczelnie do ściany oraz wełna mineralna grubości 15 cm na ścianie będącą ścianą oddzielenia pożarowego,
- ocieplenie dachu – styropian grubości min. 15 cm ułożony na stropie, kształtujący spadek dachu.

3.5.4 Izolacje wodochronne.

Izolacje przeciwwilgociowe poziome:

- izolacja na ławach fundamentowych – 2 x papa asfaltowa na lepiku na gorąco,
- izolacja na posadzce parteru – folia polietylowa klejona na zakład,
- izolacja w ścianach zewnętrznych min. 15 cm nad terenem,
- izolacja przeciwwilgociowa między podwaliną a ścianą – papa podkładowa,
- izolacja przeciwwilgociowa dachu - 2 x papa termozgrzewalna

Izolacje przeciwwilgociowe pionowe:

- izolacja pionowa ścian podwalinowych od fundamentu do poziomu min. 30 cm nad terenem, połączona z izolacją poziomą budynku wykonana jako trzykrotna powłoka z mas bitumicznych.

3.5.5 Wieńce i trzpienie.

Wieniec W1 wykonać wokół oraz przez środek budynku na poziomie stropu nad piwnicą -0,36 m zgodnie z rysunkiem 2/K. Wieniec W2 wykonać wokół oraz przez środek budynku na poziomie stropu nad parterem +2,60 m zgodnie z rysunkiem 3/K. Wieniec W3 wykonać na ścianie tylnej budynku na poziomie stropu nad parterem +2,60 m, z którego wyprowadzone zostaną pręty do wykonania gzymsu zgodnie z rysunkiem 3/K. Wieńce o przekroju 24x24 cm, stal zbrojeniowa klasy A III (34GS), beton C16/20 (B20).

3.5.6 Dach.

Dachu płaski, jednospadowy o nachyleniu połaci 2°. Dach kryty papą.

3.5.7 Nadproża i podciągi.

W miejscu projektowanych otworów okiennych i drzwiowych zastosować nadproże prefabrykowane belki żelbetowe typu 2 L19 lub belki monolityczne wylewane na mokro. Podciąg P1, P2, P3 i P4 o przekroju 24x24 cm. Stal zbrojeniowa klasy A III (34GS), beton C16/20 (B20). Podciągi wykonać zgodnie z rysunkami 4/K ÷ 5/K.

3.5.8 Stropy.

Strop nad piwnicą oraz nad parterem płyty kanałowe typu S na obciążenia zewnętrzne charakterystyczne 4,5 kN/m² o rozpiętościach 210 cm, 330 cm i 420. Obciążenie użytkowe stropu 1,5 kPa.

3.5.9 Przewody kominowe.

Zaprojektowano komin systemowy Schiedel Rondo Plus, składające się z kanału dymnego o średnicy 20 cm oraz dwóch kanałów wentylacyjnych o przekroju 12x17 cm.

3.5.10 Schody wewnętrzne.

Schody na parter żelbetowe, jednobiegowe w wymiarach 14x18,5x23 cm, szerokość biegu 80 cm.

3.5.11 Schody zewnętrzne.

Na gruncie wykończone płytkami terakoty mrozo odpornej, nie śliskiej w stanie suchym i podczas deszczu, z rowkami antypoślizgowymi na krawędzi stopni.

3.6. Wykończenie zewnętrzne budynku.

3.6.1 Elewacje.

Ściany zewnętrzne w kolorze białym. Okna w kolorze grafitowym, stolarka drzwiowa w kolorze grafitowym. Rury spustowe i rynny koloru grafitowego.

3.6.2 Pokrycie dachu.

Papa.

3.6.3 Obróbki dachu.

Obróbka dachu obejmuje opierzenie komina i orynnowań. Zastosować obróbki dachowe systemowe lub wykonać indywidualnie z blachy stalowej lub PCV.

3.6.4 Stolarka drzwiowa.

Stolarka drewniana lub z PCV, produkowana seryjnie lub indywidualna według zestawienia.

3.6.5 Okna.

Zastosować okna o współczynniku przenikania ciepła $U_{\max}=1,1 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$. Montować okna z PCV, które są wyposażone w nawiewniki okienne w górnej ramie okna i spełniają wymagania wentylacji pomieszczeń poprzez odpowiednie współczynniki infiltracji.

3.6.6 Drzwi zewnętrzne.

Drzwi zewnętrzne ocieplone o współczynniku U nie większym od $1,5 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$.

3.6.7 Drzwi wewnętrzne.

Wykonać według zestawienia stolarki.

3.7. Wykończenie wnętrza.

Wnętrza można wykonać indywidualnie z zachowaniem zaprojektowanego wymiarowania pomieszczeń oraz innych elementów budynku objętych przepisami prawa budowlanego.

3.7.1 Tynki wewnętrzne.

Wykonać jako mokre cementowo wapienne kat III.

3.7.2 Posadzki.

W pokojach projektowanych przewiduje się panele podłogowe. W pozostałych pomieszczeniach płytki ceramiczne.

3.7.3 Wykładziny ścian.

W pomieszczeniach według indywidualnego uznania.

3.7.4 Parapety.

Zewnętrzne – blaszane lub klinkierowe, wewnętrzne np. drewniane.

3.7.5 Malowanie i powłoki zabezpieczające.

Sufity malowane farbami akrylowymi lub emulsyjnymi w kolorze białym, pomieszczenia drewniane wewnątrz budynku pomalować bejcolakerem bezbarwnym.

3.8. Wentylacja.

W pomieszczeniach sanitarnych – łazience zastosowano wentylację wywiewną grawitacyjną.

3.9. Charakterystyka energetyczna budynku.

3.9.1 Bilans mocy urządzeń elektrycznych.

Moc instalowana dla całego budynku:

$P_i=12,02$ kW

$P_z=8,41$ kW

$I_o=25,0$ A

3.9.2 Właściwości cieplne przegród zewnętrznych.

Wartości współczynników obliczono zgodnie z PN-EN ISO 6946. Wartości obliczeniowe, W/m^2K , są następujące:

Ściany zewnętrzne gr. 39 cm

$U=0,20$ [W/m^2K]

Dach ocieplony wełną mineralną gr. 20 cm

$U=0,17$ [W/m^2K]

Okna

$U=1,10$ [W/m^2K]

Drzwi

$U=1,50$ [W/m^2K]

3.9.3 Parametry sprawności energetycznej instalacji ogrzewanych.

Obliczeniowe zapotrzebowanie na moc cieplną

$Q_{co}= 4765$ W

Obliczeniowe ciepła dla ciepłej wody

$Q_{cw}= 6900$ W

Moc kotła c.o. węglowego

12 kW

Sprawność kotła c.o. powyżej 82 - 83%

Instalacja centralnego ogrzewania:

- Sprawność przesyłu ciepła $\eta_{H,d}=0,85$ ogrzewanie centralne wodne z lokalnego źródła ciepła usytuowanego w ogrzewanym budynku, z zaizolowanymi przewodami, armaturą i urządzeniami, które są zainstalowane w pomieszczeniach grzewczych,
- Sprawność wytwarzania ciepła $\eta_{H,s}=0,86$
- Sprawność regulacji i wytwarzania ciepła $\eta_{H,w}=0,93$.

Instalacja ciepłej wody użytkowej:

- Sprawność wytwarzania ciepła (dla przygotowywania c.w.u.) w źródłach $\eta_{w,g}=0,83$ – kocioł węglowy o mocy do 50 kW,
- Sprawność przesyłu c.w.u. $\eta_{w,d}=0,60$ – centralne przygotowanie ciepłej wody, instalacje z obiegami cyrkulacyjnymi z ograniczeniem czasu pracy, piony i przewody rozprowadzające izolowane, instalacje do 30 punktów poboru ciepłej wody,

- Sprawność akumulacji ciepła w systemie c.w.u. $\eta_{w,s}=0,86$ – zasobnik w systemie wg standardu budynku niskoenergetycznego,
- Średnia sezonowa sprawność wykorzystania $\eta_{w,e}=1,0$,
- Temperatura c.w.u. na wypływie z zaworu czterpalnego $+55^{\circ}\text{C}$.

Parametry klimatu wewnętrznego w pomieszczeniach ogrzewanych:

- Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi - temperatura obliczeniowa wewnętrzna: wg przepisów techniczno – budowlanych $+20^{\circ}\text{C}$ – przyjęte w projekcie $+20^{\circ}\text{C}$,
- Pomieszczenia przeznaczone do rozbierania - temperatura obliczeniowa wewnętrzna: wg przepisów techniczno – budowlanych $+25^{\circ}\text{C}$ – przyjęte w projekcie $+25^{\circ}\text{C}$.

Izolacja przewodów c.o. i c.w.u. oraz cyrkulacji zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi.

Przyjęte w projekcie rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii zawarte w przepisach techniczno – budowlanych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami.

Wskaźnik zapotrzebowania na odnawialną energię pierwotną EP dla ocenianego budynku wynosi $89,17 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \text{ rok})$.

3.9.4 Dane wykazujące, że przyjęte w projekcie architektoniczno – budowlane rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii zawarte w przepisach techniczno – budowlanych.

Izolacyjność cieplna przegród i podłogi na gruncie spełnia wymagania normowe:

Ściany zewnętrzne	$U=0,20 \text{ [W/m}^2\text{K]}$	$<$	$U_{\text{max}}=0,23 \text{ [W/m}^2\text{K]}$
Dach	$U=0,17 \text{ [W/m}^2\text{K]}$	$<$	$U_{\text{max}}=0,18 \text{ [W/m}^2\text{K]}$
Okna	$U=1,10 \text{ [W/m}^2\text{K]}$	$<$	$U_{\text{max}}=1,10 \text{ [W/m}^2\text{K]}$
Drzwi	$U=1,50 \text{ [W/m}^2\text{K]}$	$<$	$U_{\text{max}}=1,50 \text{ [W/m}^2\text{K]}$

Zaprojektowany budynek, dzięki dobraniu przegród budowlanych o wartości współczynnika przenikania ciepła poniżej wymaganych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. zaliczyć można do energooszczędnych.

4. Analiza możliwości racjonalnego wykorzystywania wysokoefektywnych systemów alternatywnych zapotrzebowania na energię.

4.1. Roczne zapotrzebowanie na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz chłodzenia.

$$EP=89,17 \text{ [kWh}/(\text{m}^2 \times \text{rok})] < 95,00 \text{ [kWh}/(\text{m}^2 \times \text{rok})]$$

4.2. Dostępne nośniki energii:

- Energia elektryczna z sieci energetycznej (Operator Enea),
- Paliwa stałe i ciekłe,

- Alternatywne źródła ciepła.

4.3. Warunki przyłączenia do sieci zewnętrznych.

W celu doprowadzenia energii elektrycznej konieczne jest wybudowanie sieci energetycznej, złącza kontrolno-pomiarowego i wewnętrznej linii zasilającej.

4.4. Wybór dwóch systemów zaopatrzenia w energię do analizy porównawczej.

Do analizy porównawczej przyjęto rozwiązanie projektowane tj. ogrzewanie na paliwo stałe i wariant hybrydowy powstały w wyniku współpracy kotła na biomasę i kolektorów słonecznych.

4.5. Wyniki analizy porównawczej i wybór zaopatrzenia w energię.

W wyniku przeprowadzonej analizy ze względu na efekt ekonomiczny okazało się, że korzystniejszym z porównywanych wariantów będzie wariant projektowany. Natomiast ze względów ekologicznych korzystniejszym byłby wariant alternatywny ze względu na dużo mniejszą emisję zanieczyszczeń.

Na podstawie przeprowadzonej analizy i możliwości ekonomicznych inwestora projektant nie widzi możliwości wykorzystania innych źródeł energii.

5. Warunki gruntowe.

Na podstawie odkrywki wykonanej na terenie działki nr 403/1 w Sadkach, gmina Sadki w miejscu gdzie zaprojektowano budowę jednorodzinne budynek mieszkalny, po przeprowadzonych badaniach makroskopowych stwierdzono występowanie piasków gliniastych z przewarstwieniami piasków drobnych. Do sprawdzenia obliczeń przyjęto piasek gliniasty o stopniu plastyczności $I_L=0,25$. Wody gruntowej na głębokości 2,0 m nie stwierdzono. Warunki gruntowe określono jako proste o warstwach jednorodnych genetycznie i litologicznie, zalegających poziomo nie obejmujących gruntów słabonośnych, gruntów organicznych i nasypów niekontrolowanych, przy zwierciadle wody poniżej projektowanego poziomu posadowienia oraz braku występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) w sprawie ustalenia warunków geotechnicznych posadowienia obiektów budowlanych budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne na działce nr 403/1 w Sadkach, gmina Sadki. pozwala zaliczyć obiekt do **pierwszej kategorii geotechnicznej**.

Szczegółowe obliczenia nośności gruntu przedstawiono w załączniku.

6. Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko, jego wykorzystywanie oraz zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

6.1. Zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości i jakości odprowadzanych ścieków.

Budynek zaopatrywany będzie z sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci. W obiekcie powstawać będą ścieki socjalno-bytowe, związane z użytkowaniem

budynku, które będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci.

6.2. Emisji zanieczyszczeń gazowych w tym zapachowych, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się.

Eksploatacja budynku ze względu na jego funkcję oraz sama realizacja zamierzonych robót budowlanych nie wiąże się z emisją zanieczyszczeń gazowych, pyłowych, ani płynnych. Ogrzewanie budynku, jak i ciepłej wody użytkowej odbywa się dzięki zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań w zakresie stosowania węglowego pieca centralnego ogrzewania. Zaprojektowano kocioł KTM 22 firmy TILGNER. Kocioł Tilgner22 z podajnikiem retortowym dzięki specjalnym rozwiązaniom pozwala na uzyskanie bezdymnego spalania, niskiej emisji i wysokiej sprawności 95 – 95,9 %. Istotną zaletą kotła jest konstrukcja wymiennika, która pozwala na uzyskanie wyniku w klasie 5 najwyższej potwierdzonej certyfikatem wydanym przez ICHPW (Instytut Chemicznej Przeróbki Węgla w Zabrze).

6.3. Rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów.

Usuwanie odpadów stałych, związanych z eksploatacją budynku, odbywać się będzie poprzez gromadzenie ich w kontenerach i poprzez okresowe wywożenie na gminne składowisko odpadów komunalnych. Odpady należy gromadzić w pojemnikach stalowych lub plastikowych, opróżnianych okresowo przez koncesjonowany zakład oczyszczania. Zaleca się wstępną segregację odpadów do powtórnego przetworzenia.

6.4. Właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się.

Eksploatacja budynku nie jest związana z emisją hałasu oraz wibracji, a także promieniowania, w szczególności jonizującego pola elektromagnetycznego ani innych zakłóceń.

6.5. Wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

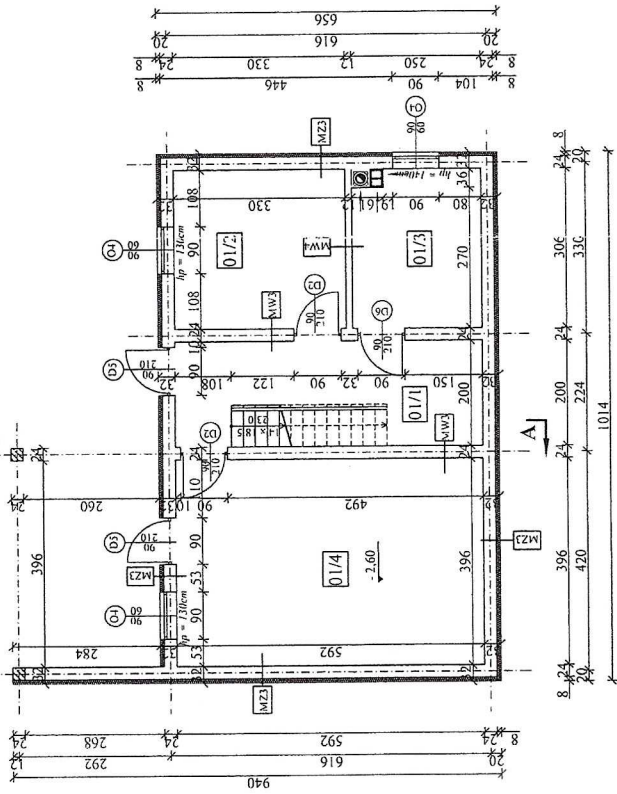
Obiekt ze względu na jego małą wysokość nie powoduje większego zacieniania otoczenia, a stosunkowo płytkie fundamenty w niewielkim stopniu naruszają układy korzeniowe drzew.

Obiekt nie wprowadza szczególnych zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

mgr inż. Szymon Krzemieński
upr. bud. Nr KUP/0049/PWOK/15
do projektowania i kierowania robotami
budowlanymi bez ograniczeń w specjalności
konstrukcyjno - budowlanej

PROJEKTANT
Inż. Kazimierz Kruczyński
w zakresie konstrukcji pełnej
GT-N-III-8345/181/78
w z. kre. de arch. i g. inż. w. 04/01/94
GP-730-01859/94

L.P	NAZWA POMIESZCZENIA	Rodzaj Posadzki	Pow. cat. m2
01/1	Korytarz + kl. Schodowa	Posadzka cementowa	11,84
01/2	Pom. Gospodarcze	Posadzka cementowa	10,10
01/3	Kuchnia	Posadzka cementowa	7,43
01/4	Pom. Gospodarcze	Posadzka cementowa	23,44
RAZEM			52,81
Powierzchnia piwnicy:			52,81



MZ3 ŚCIANA ZEWN. 32 CM

Izolacja przeciwwilgociowa

Styropian grubości 8 cm

Błoczek betonowy grubości 24 cm

Izolacja przeciwwilgociowa

MW1 ŚCIANA WEWN. 24 CM

Tynk cem.-wap. kat. III

Błoczek gazobetonowy grubości 24 cm

Tynk cem.-wap. kat. III

MW2 ŚCIANA WEWN. 12 CM

Tynk cem.-wap. kat. III

Błoczek gazobetonowy grubości 12 cm

Tynk cem.-wap. kat. III

Nazwa i adres obiektu: Jednorodzinny budynek mieszkalny na działce nr 403/1 w Sadkach przy ul. Chłobrego

Inwestor: Danusia Baranowska, ul. Brzezińskiego 11, 89-110 Sadki

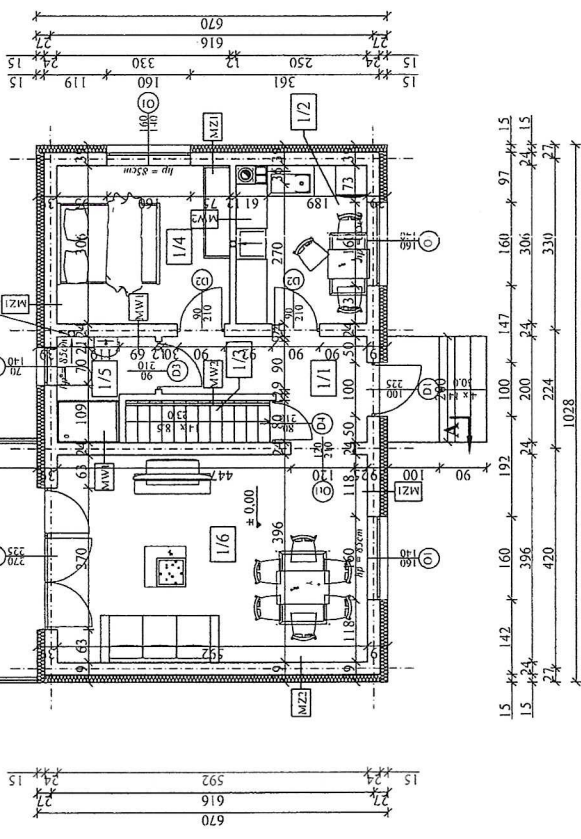
RZUT PIWNICY

Przedmiot rysunku: inż. Kazimierz Knieczkowski
upr. bud. Nr. GP-N-III-834/5181/78
w specj. konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń
Asystent projektanta: inż. Daria Szpot
w specj. architektonicznej z ograniczeniem

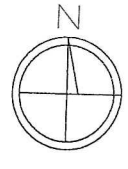
Data: 17-04-2018 r. Skala: 1:100 Nr rys. 3/A

Załącznik do projektu decyzji
dot. pozw. na budowę
wpis. 674.0.52.1 z 2018.10
nr 1419.5... z dnia 14.10.18
Za Starosty
mgr inż. Jacek Kuczkowski
DYREKTOR
Wydziału Architektury i Budownictwa

L.p.	Nazwa pomieszczenia	Rodzaj posadzki	Pow. cal. m2
1/1	Korytarz	Panele	5,83
1/2	Kuchnia	Płytki ceramiczne	7,42
1/3	Ki. Schodowa	Drewno	2,22
1/4	Pokój	Panele	10,10
1/5	Lazienka	Płytki ceramiczne	3,13
1/6	Pokój	Panele	23,36
RAZEM			52,06
Pow. użytkowa:			52,06



- MZ1 ŚCIANA ZEWN. 39 CM
Tynk strukturalny barwiony
Styropian grubości 15 cm
Błoczek gazobetonowy grubości 24 cm
Tynk cem.-wapi. kat. III
- MW1 ŚCIANA WEWN. 24 CM
Tynk cem.-wapi. kat. III
Błoczek gazobetonowy grubości 24 cm
Tynk cem.-wapi. kat. III
- MZ2 ŚCIANA ZEWN. 39 CM
Tynk strukturalny barwiony
Węlna mineralna grubości 15 cm
Błoczek gazobetonowy grubości 24 cm
Tynk cem.-wapi. kat. III
- MW2 ŚCIANA WEWN. 12 CM
Tynk cem.-wapi. kat. III
Błoczek gazobetonowy grubości 12 cm
Tynk cem.-wapi. kat. III



Nazwa i adres obiektu:	Jednorodzinny budynek mieszkalny na działce nr 403/1 w Śadkach przy ul. Ciołbrego
Investor:	Danuta Baranowska, ul. Brzezińskiego 11, 89-110 Śadki
Przedmiot rysunku:	RZUT PARTERU
Projektant:	inż. Kazimierz Kuczkowski upr. bud. Nr GP 1118316/1817/8 Wydział Architektury i Budownictwa ul. Bud. Nr GP 732/1818/904 w specj. architektonicznej z ograniczeniem
Asystent projektanta:	inż. Daria Szpot
Data:	17-04-2018 r.
Skala:	1:100
Nr rys.:	4/A

PROTOKÓŁ Z OGLEDZIN NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w gminie Sadki, we wsi Sadki przy ul. Bolesława Chrobry. Znajduje się około 10 km na zachód od centrum miasta Nakło nad Notecią. Stanowi ją działka ewidencyjna nr 403/1 o powierzchni 0,1377 ha. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni ulepszonej z kostki brukowej. Kształt nieruchomości regularny, wydłużony. Działka posiada bardzo dużą deniwelację terenu. Teren działki nieogrodzony. Działka jest uzbrojona w sieć elektroenergetyczną. W drodze przebiega sieć wodociągowa oraz kanalizacyjna. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny rolne, zabudowa zagrodowa oraz pojedyncza zabudowa mieszkaniowa. Od zachodu działka graniczy z rzeką Rokitką. W niedalekiej odległości jest kościół, Urząd Gminy, dyskonty spożywcze, tereny rekreacyjne.

Na nieruchomości, na podstawie decyzji Starosty Nakielskiego nr 406 z dnia 27.06.2018 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę (...), prowadzony jest proces inwestycyjny, polegający na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego – zostały wykonane roboty ziemne oraz fundamenty (o szerokości 60 cm i wysokości 30 cm), strop (płyty kanałowe typu S), ściany parteru oraz częściowo ściany piętra (ściany zewnętrzne murowane z bloczków gazobetonowych grubości 24 cm, częściowo ocieplone styropianem grubości 15 cm, ściany wewnętrzne konstrukcyjne grubości 24 cm, pozostałe 12 cm).

Zgodnie z dokumentacją przedstawioną przez Zleceniodawcę na nieruchomości ma powstać budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy, podpiwniczony, wolnostojący.

Parametry techniczne:

Powierzchnia użytkowa	:	52,06 m ²
Powierzchnia zabudowy:		68,88 m ²
Kubatura:		429,12 m ³



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Widok na działkę





Otoczenie i sąsiedztwo, droga dojazdowa





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Przemysław Bukowski

85-794 Bydgoszcz, Chałubińskiego 2 / 9

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013467

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

na okres: 15/01/2023 - 14/01/2024

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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