

OPINIA

DOTYCZĄCA

OKREŚLENIA WARTOŚCI NAKŁADÓW

NA LOKAL MIESZKALNY NR 3 W BUDYNKU NR 54

POŁOŻONYM

W KRAKOWIE, PRZY ULICY SZWEDZKIEJ

Kraków, 28 grudnia 2017 r.

Autor opinii: inż. Marek Nawalaniec



BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH

**RZECZOZNAWCA
INŻ. MAREK NAWALANIEC**

KRAKÓW, AL. PLK BELINY PRAŻMOWSKIEGO 54/4

tel. kom: 601 42 67 68

tel.: (012) 633-40-94

fax: (012) 634-58-62

PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem opracowania jest:

- ⇒ Określenie wysokości nakładów poczynionych na lokal mieszkalny nr 3, położony w budynku nr 54 przy ul. Szwedzkiej w Krakowie.

ZAKRES OPINII

Zakresem opinii objęto:

- ⇒ Nakłady poczynione na lokal mieszkalny nr 3.

PODSTAWA OPRACOWANIA OPINII

Podstawa formalna

Zlecenie na wykonanie opinii szacunkowej, wydane w listopadzie 2017 r.

Źródła danych merytorycznych

- oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane podczas wizji w lokalu , w dniu 08.12.2017;
- literatura fachowa z zakresu prawa budowlanego;
- inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wydania niniejszej opinii.

OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU OPINII

Wartość nakładów poniesionych na przedmiotowy lokal mieszkalny zgodnie ze sporządzonym kosztorysem wynosi:

10 105,07 ZŁ (BRUTTO)

(słownie: dziesięć tysięcy sto pięć 07/100 złotych)

Szczegółowe określenie wartości nakładów zawiera kosztorys znajdujący się w Załączniku nr 1.



BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH

rzeczoznawca®

INŻ. MAREK NAWALANIEC



Na tym opinie zakończono i podpisano w Krakowie

W DNIU 28 GRUDNIA 2017 R.



ZALĄCZNIKI

1. Kosztorys
2. Dokumentacja fotograficzna



BIURO WYCN MAJATKOWYCH

Rzecznawca®

INŻ. MAREK NAWALANIEC

Opis pozycji podstawy nakładów wyliczenie ilości robót	Jedn.	Norma	Ilość	Cena	Wartość jedn.		
					R	M	S
1 Nakłady na lokal mieszkalny - Kraków ul. Szwedzka 54/3							
1.1 KNR 401/623/1 Odgrybianie ścian ceglanych metodą opryskiwania, do 5·m2, 2-krotne							
							16 m2
Robotnicy grupa I	r-g	0,022	0,02200	15,00	0,33		
Robotnicy grupa II	r-g	0,077	0,07700	15,00	1,16		
Środek impregnacyjno-grzybobójczy (solny)	kg	0,1155	0,11550	14,00		1,62	
Materiały inne (Materiały)	%	2,2				0,04	
Razem:					1,49	1,66	
					Koszty bezpośrednie		3,15
					Koszty pośrednie		0,97
					Zysk		0,22
					Czynny zakład		0,07
					Koszty zakupu		0,13
					Wartość jednostkowa		4,54
					Wartość całkowita		72,64
1.2 KNKR 3/801/4 Rozbiórki posadzek rozebranie posadzek z płytek							
							2,23 m2
Robotnicy grupa I	r-g	1,012	1,01200	15,00	15,18		
Razem:					15,18		
					Koszty bezpośrednie		15,18
					Koszty pośrednie		9,87
					Zysk		2,28
					Czynny zakład		0,76
					Koszty zakupu		
					Wartość jednostkowa		28,09
					Wartość całkowita		62,64
1.3 KNR 12/1118/1 Posadzki płytkowe z kamieni sztucznych układanych na klej, przygotowanie podłoża							
							2,23 m2
Posadzkarz-płytka II	r-g	0,18084	0,18084	15,00	2,71		
Robotnicy grupa I	r-g	0,06028	0,06028	15,00	0,90		
Zaprawa klejąca (sucha mieszanka) do płytek ceramicznych	kg	5,225	5,22500	1,60		8,36	
Materiały inne (Materiały)	%	1,65				0,14	
Środek transportowy (1)	m-g	0,00011	0,00011	82,00			0,01
Wyciąg	m-g	0,01023	0,01023	7,80			0,08
Razem:					3,61	8,50	0,09
					Koszty bezpośrednie		12,20
					Koszty pośrednie		2,41
					Zysk		0,55
					Czynny zakład		0,18
					Koszty zakupu		0,68
					Wartość jednostkowa		16,02
					Wartość całkowita		35,72
1.4 KNR 12/1118/6 Posadzki płytkowe z kamieni sztucznych układanych na klej, metoda zwykła							
							2,23 m2
Posadzkarz-płytka II	r-g	1,07063	1,07063	15,00	16,06		
Robotnicy grupa I	r-g	0,26763	0,26763	15,00	4,01		
Płytki ceramiczne ściennie terakotowe	m2	1,122	1,12200	42,00		47,12	
Sucha zaprawa do spoinowania	kg	0,66	0,66000	5,80		3,83	
Zaprawa klejąca (sucha mieszanka) do płytek ceramicznych	kg	5,225	5,22500	1,60		8,36	
Materiały inne (Materiały)	%	1,65				0,98	
Środek transportowy (1)	m-g	0,0253	0,02530	82,00			2,07
Wyciąg	m-g	0,03333	0,03333	7,80			0,26
Razem:					20,07	60,29	2,33
					Koszty bezpośrednie		82,69
					Koszty pośrednie		14,56
					Zysk		3,36
					Czynny zakład		1,12
					Koszty zakupu		4,82
					Wartość jednostkowa		106,55
					Wartość całkowita		237,61

Opis pozycji podstawy nakładów wyliczenie ilości robót	Jedn.	Norma	Ilość	Cena	Wartość jedn.			
					R	M	S	
1.5 KNR 12/829/1 Licowanie ścian płytkami na klej, przygotowanie podłoża								
							9,94 m2	
Posadzkarz-płytkarz II	r-g	0,26686	0,26686	15,00	4,00			
Robotnicy grupa I	r-g	0,06677	0,06677	15,00	1,00			
Zaprawa klejąca (sucha mieszanka) do płytek ceramicznych	kg	5,225	5,22500	1,60		8,36		
Materiały inne (Materiały)	%	1,65				0,14		
Wyciąg	m-g	0,00792	0,00792	7,80			0,06	
Razem:					5,00	8,50	0,06	
					Koszty bezpośrednie		13,56	
					Koszty pośrednie		3,29	
					Zysk		0,76	
					Czynny zakład		0,25	
					Koszty zakupu		0,68	
					Wartość jednostkowa		18,54	
					Wartość całkowita		184,29	
1.6 KNR 12/829/6 Licowanie ścian płytkami na klej, metoda zwykła								
							9,94 m2	
Posadzkarz-płytkarz II	r-g	0,48488	0,48488	15,00	7,27			
Posadzkarz-płytkarz III	r-g	0,96426	0,96426	15,00	14,46			
Robotnicy grupa I	r-g	0,21582	0,21582	15,00	3,24			
Płytki ceramiczne ściennie terakotowe	m2	1,122	1,12200	42,00		47,12		
Sucha zaprawa do spoinowania	kg	0,66	0,66000	5,80		3,83		
Zaprawa klejąca (sucha mieszanka) do płytek ceramicznych	kg	5,225	5,22500	1,60		8,36		
Materiały inne (Materiały)	%	1,65				0,98		
Środek transportowy (1)	m-g	0,03025	0,03025	82,00			2,48	
Wyciąg	m-g	0,03245	0,03245	7,80			0,25	
Razem:					24,97	60,29	2,73	
					Koszty bezpośrednie		87,99	
					Koszty pośrednie		18,00	
					Zysk		4,16	
					Czynny zakład		1,39	
					Koszty zakupu		4,82	
					Wartość jednostkowa		116,36	
					Wartość całkowita		1 156,62	
1.7 KNR 401/1204/8 Malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków, przygotowanie powierzchni z poszpachlowaniem nierówności (sfalowań) powierzchni tynku								
							92 m2	
Robotnicy grupa I	r-g	0,1045	0,10450	15,00	1,57			
Gips budowlany szpachlowy	kg	0,33	0,33000	1,20		0,40		
Materiały inne (Materiały)	%	2,2				0,01		
Razem:					1,57	0,41		
					Koszty bezpośrednie		1,98	
					Koszty pośrednie		1,02	
					Zysk		0,24	
					Czynny zakład		0,08	
					Koszty zakupu		0,03	
					Wartość jednostkowa		3,35	
					Wartość całkowita		308,20	
1.8 KNR 401/1204/1 Malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków, 2-krotne, sufity wewnętrzne								
							28 m2	
Malarze grupa II	r-g	0,1309	0,13090	15,00	1,96			
Farba emulsyjna nawierzchniowa	dm3	0,3278	0,32780	12,60		4,13		
Materiały inne (Materiały)	%	2,2				0,09		
Razem:					1,96	4,22		
					Koszty bezpośrednie		6,18	
					Koszty pośrednie		1,27	
					Zysk		0,29	
					Czynny zakład		0,10	
					Koszty zakupu		0,34	
					Wartość jednostkowa		8,18	
					Wartość całkowita		229,04	

Opis pozycji podstawy nakładów wyliczenie ilości robót	Jedn.	Norma	Ilość	Cena	Wartość jedn.		
					R	M	S
1.9 KNR 401/1204/2 Malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków, 2-krotne, ściany wewnętrzne							64 m2
Malarze grupa II	r-g	0,1309	0,13090	15,00	1,96		
Farba emulsyjna nawierzchniowa	dm3	0,3146	0,31460	12,60		3,96	
Materiały inne (Materiały)	%	2,2				0,09	
Razem:					1,96	4,05	
					Koszty bezpośrednie		6,01
					Koszty pośrednie		1,27
					Zysk		0,29
					Czynny zakład		0,10
					Koszty zakupu		0,32
					Wartość jednostkowa		7,99
					Wartość całkowita		511,36
1.10 KNR 402/121/1 Wymiana baterii umywalkowej lub zmywakowej							1 szt
Monter instalacji sanitarnych i ogrzewczych III	r-g	1,188	1,18800	15,00	17,82		
Bateria umywalkowa i zlewozmywakowa ścienna mosiężna chromowana standardowa M1306 Fi-15 mm	szt	1,1	1,10000	59,00		64,90	
Materiały inne (Materiały)	%	4,4				2,86	
Razem:					17,82	67,76	
					Koszty bezpośrednie		85,58
					Koszty pośrednie		11,58
					Zysk		2,67
					Czynny zakład		0,89
					Koszty zakupu		5,42
					Wartość jednostkowa		106,14
					Wartość całkowita		106,14
1.11 KNR 402/121/4 Wymiana baterii wannowej ściennej z natryskiem węzowym							1 szt
Monter instalacji sanitarnych i ogrzewczych III	r-g	1,771	1,77100	15,00	26,57		
Bateria wannowa ścienna mosiężna chromowana standardowa M1325 z natryskiem ręcznym, Fi-15 mm	szt	1,1	1,10000	149,00		163,90	
Materiały inne (Materiały)	%	4,4				7,21	
Razem:					26,57	171,11	
					Koszty bezpośrednie		197,68
					Koszty pośrednie		17,27
					Zysk		3,99
					Czynny zakład		1,33
					Koszty zakupu		13,69
					Wartość jednostkowa		233,96
					Wartość całkowita		233,96
1.12 KNR 402/414/1 Wymiana pojemnościowego podgrzewacza wody, pojemność do 500·dm3							1 szt
Monter instalacji sanitarnych i ogrzewczych II	r-g	31,13	31,13000	15,00	466,95		
Uszczelki azbestowo-kauczukowe płaskie	szt	3,3	3,30000	1,20		3,96	
Materiały inne (Materiały)	%	5,5				0,22	
Razem:					466,95	4,18	
					Koszty bezpośrednie		471,13
					Koszty pośrednie		303,52
					Zysk		70,04
					Czynny zakład		23,35
					Koszty zakupu		0,33
					Wartość jednostkowa		868,37
					Wartość całkowita		868,37

Opis pozycji podstawy nakładów wycieszenie ilości robót	Jedn.	Norma	Ilość	Cena	Wartość jedn.		
					R	M	S
1.13 KNR 402/127/1 (1) Wstawienie zaworu przelotowego, Fi-15-20-mm							1 szt
Monter instalacji sanitarnych i ogrzewczych II	r-g	2,002	2,00200	15,00	30,03		
Zawór wodny przelotowy prosty żeliwny ocynkowany M83 Fi-15-mm	szt	1,1	1,10000	12,50		13,75	
Złączka nakrętka żeliwna ocynkowana M2, Fi-15-mm	szt	1,1	1,10000	4,60		5,06	
Przeciwnakrętka z żeliwa ciągliwego ocynkowana P4, Fi-15-mm	szt	1,1	1,10000	1,80		1,98	
Haki do rur Fi-15-mm	szt	1,1	1,10000	1,40		1,54	
Materiały inne (Materiały)	%	4,4				0,98	
Razem:					30,03	23,31	
					Koszty bezpośrednie		53,34
					Koszty pośrednie		19,52
					Zysk		4,50
					Czynny zakład		1,50
					Koszty zakupu		1,86
					Wartość jednostkowa		80,72
					Wartość całkowita		80,72
1.14 KNR 215/118/1 (1) Wodomierz skrzydełkowy, Dn 15-mm							1 szt
Monter instalacji sanitarnych i ogrzewczych III	r-g	0,385	0,38500	15,00	5,78		
Robotnicy grupa I	r-g	0,11	0,11000	15,00	1,65		
Zawór zaporowy grzybkowy z kielichem gwintowanym żeliwny kątowny 1.6-MPa nr kat.203, Fi-15-mm	szt	2,2	2,20000	13,80		30,36	
Łączniki z żeliwa ciągliwego ocynkowane Fi-15-mm	szt	2,266	2,26600	6,20		14,05	
Materiały inne (Materiały)	%	0,99				0,44	
Samochód dostawczy do 0.9-t (1)	m-g	0,011	0,01100	68,00			0,75
Razem:					7,43	44,85	0,75
					Koszty bezpośrednie		53,03
					Koszty pośrednie		5,32
					Zysk		1,22
					Czynny zakład		0,41
					Koszty zakupu		3,59
					Wartość jednostkowa		63,57
					Wartość całkowita		63,57
1.15 KNR 402/224/3 Wymiana sedesu z tworzywa							1 szt
Monter instalacji sanitarnych i ogrzewczych II	r-g	0,352	0,35200	15,00	5,28		
Sedes z tworzywa sztucznego	kpl	1,1	1,10000	100,00		110,00	
Materiały inne (Materiały)	%	4,4				4,84	
Razem:					5,28	114,84	
					Koszty bezpośrednie		120,12
					Koszty pośrednie		3,43
					Zysk		0,79
					Czynny zakład		0,26
					Koszty zakupu		9,19
					Wartość jednostkowa		133,79
					Wartość całkowita		133,79
1.16 KNR 402/219/2 Wymiana umywalki fajansowej ze wspornikiem z syfonem z tworzywa							1 kpl
Monter instalacji sanitarnych i ogrzewczych II	r-g	3,025	3,02500	15,00	45,38		
Robotnicy grupa I	r-g	0,033	0,03300	15,00	0,50		
Umywalki porcelanowe prostokątne	szt	1,1	1,10000	150,00		165,00	
Syfony umywalkowe z tworzywa sztucznego	szt	1,1	1,10000	50,00		55,00	
Wsporniki do umywalki prętowe	szt	1,1	1,10000	26,00		28,60	
Materiały inne (Materiały)	%	4,4				10,94	
Razem:					45,88	259,54	
					Koszty bezpośrednie		305,42
					Koszty pośrednie		29,82
					Zysk		6,88
					Czynny zakład		2,29
					Koszty zakupu		20,76
					Wartość jednostkowa		365,17
					Wartość całkowita		365,17

Opis pozycji podstawy nakładów wyliczenie ilości robót	Jedn.	Norma	Ilość	Cena	Wartość jedn.		
					R	M	S
1.17 KNR 215/120/2 Szafka umywalkowa							2 szt
Monter instalacji sanitarnych i ogrzewczych II	r-g	0,66	0,66000	15,00	9,90		
Robotnicy grupa I	r-g	0,792	0,79200	15,00	11,88		
Materiały inne (Materiały)	%	0,77					
Samochód dostawczy do 0.9-t (1)	m-g	0,077	0,07700	68,00			5,24
Razem:					21,78		5,24
					Koszty bezpośrednie		27,02
					Koszty pośrednie		17,57
					Zysk		4,06
					Czynny zakład		1,35
					Koszty zakupu		
					Wartość jednostkowa		50,00
					Wartość całkowita		100,00
1.18 KNR 402/218/4 Wymiana zlewozmywaka z blachy							1 szt
Monter instalacji sanitarnych i ogrzewczych II	r-g	1,771	1,77100	15,00	26,57		
Robotnicy grupa I	r-g	0,099	0,09900	15,00	1,49		
Zlewozmywaki z blachy stalowej	szt	1,1	1,10000	249,00		273,90	
Materiały inne (Materiały)	%	4,4				12,05	
Razem:					28,06	285,95	
					Koszty bezpośrednie		314,01
					Koszty pośrednie		18,24
					Zysk		4,21
					Czynny zakład		1,40
					Koszty zakupu		22,88
					Wartość jednostkowa		360,74
					Wartość całkowita		360,74
1.19 KNR 403/602/1 Wymiana opraw oświetleniowych							7 szt
Elektromonter grupa II	r-g	0,528	0,52800	15,00	7,92		
Oprawy hermetyczne porcelanowe	szt	1,122	1,12200	88,00		98,74	
Żarówka	szt	1,144	1,14400	18,00		20,59	
Materiały inne (Materiały)	%	4,4				5,25	
Razem:					7,92	124,58	
					Koszty bezpośrednie		132,50
					Koszty pośrednie		5,15
					Zysk		1,19
					Czynny zakład		0,40
					Koszty zakupu		9,97
					Wartość jednostkowa		149,21
					Wartość całkowita		1 044,47
1.20 KNR 403/307/1 (1) Wymiana wyłącznika lub przycisku 1-biegunowego, łącznik p.t. w puszcze							1 szt
Elektromonter grupa II	r-g	0,45045	0,45045	15,00	6,76		
Łączniki instalacyjne p.t. w puszcze 1-biegunowe	szt	1,122	1,12200	12,80		14,36	
Materiały inne (Materiały)	%	4,4				0,63	
Razem:					6,76	14,99	
					Koszty bezpośrednie		21,75
					Koszty pośrednie		4,39
					Zysk		1,01
					Czynny zakład		0,34
					Koszty zakupu		1,20
					Wartość jednostkowa		28,69
					Wartość całkowita		28,69

Opis pozycji podstawy nakładów wyliczenie ilości robót	Jedn.	Norma	Ilość	Cena	Wartość jedn.		
					R	M	S
1.21 KNR 403/401/1 Wymiana puszek podtynkowych, Fi do 60·mm, 1 odgałęzienia, przewody do 2,5·mm2							1 szt
Elektromonter grupa II	r-g	0,28644	0,28644	15,00	4,30		
Puszka odgałęźna bakelitowa uniwersalna p.t. PU-60	szt	1,122	1,12200	1,80		2,02	
Materiały inne (Materiały)	%	4,4				0,09	
Razem:					4,30	2,11	
					Koszty bezpośrednie		6,41
					Koszty pośrednie		2,80
					Zysk		0,65
					Czynny zakład		0,22
					Koszty zakupu		0,17
					Wartość jednostkowa		10,25
					Wartość całkowita		10,25
1.22 KNR 401/909/4 Dopasowanie skrzydeł okiennych, zespolone, 0,5-2,5·m2							1 szt
Stolarze grupa II	r-g	1,177	1,17700	15,00	17,66		
Razem:					17,66		
					Koszty bezpośrednie		17,66
					Koszty pośrednie		11,48
					Zysk		2,65
					Czynny zakład		0,88
					Koszty zakupu		
					Wartość jednostkowa		32,67
					Wartość całkowita		32,67
1.23 KNR 401/919/22 Wymiana okuć stolarskich, drzwiowe: łańcuchy do drzwi							1 szt
Stolarze grupa II	r-g	0,253	0,25300	15,00	3,80		
Zapornica łańcuchowa do drzwi	szt	1,1	1,10000	120,00		132,00	
Materiały inne (Materiały)	%	8,8				11,62	
Razem:					3,80	143,62	
					Koszty bezpośrednie		147,42
					Koszty pośrednie		2,47
					Zysk		0,57
					Czynny zakład		0,19
					Koszty zakupu		11,49
					Wartość jednostkowa		162,14
					Wartość całkowita		162,14
1.24 KNR 401/919/23 Wymiana okuć stolarskich, drzwiowe: sprężyny automatyczne "Yale"							2 szt
Stolarze grupa II	r-g	2,376	2,37600	15,00	35,64		
Sprężyny automatyczne "YALE"	szt	1,1	1,10000	210,00		231,00	
Materiały inne (Materiały)	%	8,8				20,33	
Razem:					35,64	251,33	
					Koszty bezpośrednie		286,97
					Koszty pośrednie		23,17
					Zysk		5,35
					Czynny zakład		1,78
					Koszty zakupu		20,11
					Wartość jednostkowa		337,38
					Wartość całkowita		674,76
1.25 KNR 401/1210/10 (1) Lakierowanie powierzchni drewnianych, stolarka drzwiowa, ścianki i szafki, ponad 1,0·m2, 2-krotne							6,4 m2
Malarze grupa II	r-g	0,374	0,37400	15,00	5,61		
Benzyna do lakierów	dm3	0,0253	0,02530	6,50		0,16	
Emalia olejno-żywiczna	dm3	0,1518	0,15180	28,00		4,25	
Materiały inne (Materiały)	%	3,3				0,15	
Razem:					5,61	4,56	
					Koszty bezpośrednie		10,17
					Koszty pośrednie		3,65
					Zysk		0,84
					Czynny zakład		0,28
					Koszty zakupu		0,36
					Wartość jednostkowa		15,30
					Wartość całkowita		97,92

Opis pozycji podstawy nakładów wyliczenie ilości robót	Jedn.	Norma	Ilość	Cena	Wartość jedn.			
					R	M	S	
1.26 KNR 401/911/3 Naprawa wietrzników drzwiowych, przeklejenie z dopasowaniem								1 szt
Stolarze grupa II	r-g	1,298	1,29800	15,00	19,47			
Klej kauczukowy polichloropropenowy	kg	0,022	0,02200	18,00		0,40		
Papier ścierny elektrokorundowy	szt	1,1	1,10000	1,20		1,32		
Materiały inne (Materiały)	%	3,3				0,06		
Razem:					19,47	1,78		
					Koszty bezpośrednie		21,25	
					Koszty pośrednie		12,66	
					Zysk		2,92	
					Czynny zakład		0,97	
					Koszty zakupu		0,14	
					Wartość jednostkowa		37,94	
					Wartość całkowita		37,94	
1.27 KNR 401/919/30 Naprawa skrzynki na listy								1 szt
Stolarze grupa II	r-g	1,122	1,12200	15,00	16,83			
Materiały inne (Materiały)	%	8,8						
Razem:					16,83			
					Koszty bezpośrednie		16,83	
					Koszty pośrednie		10,94	
					Zysk		2,52	
					Czynny zakład		0,84	
					Koszty zakupu			
					Wartość jednostkowa		31,13	
					Wartość całkowita		31,13	
Podsumowanie elementu							Razem	
Ogółem Nakłady na lokal mieszkalny - Kraków ul. Szwedzka 54/3							7 230,55	
Podsumowanie kosztorysu							Razem	
Razem							7 230,55	
Dodatki:							2 126,00	
Wartość kosztorysu netto:							9 356,55	
VAT (z rozdziałów)							748,52	
Wartość kosztorysu brutto:							10 105,07	

Dodatki

Lp.	Opis	Kwota/%	Typ	Wartość
1.	Boiler szt 1	238,00	Kwota	238,00
2.	Szafki łazienkowe	380,00	Kwota	380,00
3.	Błat kuchenny zlitwami	693,00	Kwota	693,00
4.	Półka	60,00	Kwota	60,00
5.	Błat dębowy wg. faktury	485,00	Kwota	485,00
6.	Podłączenie telekomunikacyjne	270,00	Kwota	270,00
Razem:				2 126,00





