

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

**RZECZOZNAWCZA
INŻ. MAREK Nawalaniec**

KRAKÓW, AL. PŁK 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.



Na tym opinię zakończono i podpisano w Krakowie

W DNIU 28 GRUDNIA 2017 R.



ZAŁĄCZNIKI

1. Kosztorys
 2. Dokumentacja fotograficzna
-

Opis pozycji podstawy nakładów wyliczenie ilości robót	Jedn.	Norma	Ilosć	Cena	Wartość jedn.						
					R	M	S				
1 Nakłady na lokal mieszkalny - Kraków ul. Szwedzka 54/3											
1.1 KNR 401/623/1 Odgrzybianie ścian ceglanych metodą opryskiwania, do 5·m2, 2-krotne											
Robotnicy grupa I	r-g	0,022	0,02200	15,00	0,33		16 m2				
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 KNKRB 3/801/4 Rozbiórki posadzek rozebranie posadzek z płytak											
Robotnicy grupa I	r-g	1,012	1,01200	15,00	15,18		2,23 m2				
				Razem:	15,18						
				Koszty bezpośrednie	15,18						
				Koszty pośrednie	9,87						
				Zysk	2,28						
				Czynny zakład	0,76						
				Koszty zakupu		28,09					
				Wartość jednostkowa							
				Wartość całkowita	62,64						
1.3 KNR 12/1118/1 Posadzki płytakowe z kamieni sztucznych układanych na klej, przygotowanie podłoża											
Posadzkarz-płytkarz II	r-g	0,18084	0,18084	15,00	2,71		2,23 m2				
Robotnicy grupa I	r-g	0,06028	0,06028	15,00	0,90						
Zaprawa klejąca (sucha mieszanka) do płytak 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 płytakowe z kamieni sztucznych układanych na klej, metoda zwykła											
Posadzkarz-płytkarz II	r-g	1,07063	1,07063	15,00	16,06		2,23 m2				
Robotnicy grupa I	r-g	0,26763	0,26763	15,00	4,01						
Płytki ceramiczne ścienne 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 płytak 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	Ilosć	Cena	Wartość jedn.		
					R	M	S
1.5 KNR 12/829/1 Licowanie ścian płytami na klej, przygotowanie podłoża							
Posadzkarz-płytkarz II	r-g	0,26686	0,26686	15,00	4,00		9,94 m2
Robotnicy grupa I	r-g	0,06677	0,06677	15,00	1,00		
Zaprawa klejąca (sucha mieszanka) do płyt 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 płytami na klej, metoda zwykła							
Posadzkarz-płytkarz II	r-g	0,48488	0,48488	15,00	7,27		9,94 m2
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 ścienne 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 płyt 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 (sfalowania) powierzchni tynku							
Robotnicy grupa I	r-g	0,1045	0,10450	15,00	1,57		92 m2
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							
Malarze grupa II	r-g	0,1309	0,13090	15,00	1,96		28 m2
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	Ilosć	Cena	Wartość jedn.		
					R	M	S
1.9 KNR 401/1204/2 Malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków, 2-krotne, ściany wewnętrzne							
Malarze grupa II Farba emulsyjna nawierzchniowa Materiały inne (Materiały)	r-g dm3 %	0,1309 0,3146 2,2	0,13090 0,31460	15,00 12,60	1,96 3,96 0,09		64 m2
				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							
Monter instalacji sanitarnych i ogrzewczych III Bateria umywalkowa i zlewozmywakowa ścenna mosiężna chromowana standardowa M1306 Fi-15 mm Materiały inne (Materiały)	r-g szt %	1,188 1,1 4,4	1,18800 1,10000	15,00 59,00	17,82 64,90 2,86		1 szt
				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 wężowym							
Monter instalacji sanitarnych i ogrzewczych III Bateria wannowa ścenna mosiężna chromowana standardowa M1325 z natryskiem ręcznym, Fi-15-mm Materiały inne (Materiały)	r-g szt %	1,771 1,1 4,4	1,77100 1,10000	15,00 149,00	26,57 163,90 7,21		1 szt
				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							
Monter instalacji sanitarnych i ogrzewczych II Uszczelki azbestowo-kauczukowe płaskie Materiały inne (Materiały)	r-g szt %	31,13 3,3 5,5	31,13000 3,30000	15,00 1,20	466,95 3,96 0,22		1 szt
				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 wyliczenie 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 Zawór wodny przelotowy prosty żeliwny ocynkowany M83 Fi·15·mm Złączka nakrętna żeliwna ocynkowana M2, Fi·15·mm Przeciwnakrętka z żeliwa ciągliwego ocynkowana P4, Fi·15·mm Haki do rur Fi·15·mm Materiały inne (Materiały)	r-g szt szt szt szt %	2,002 1,1 1,1 1,1 1,1 4,4	2,00200 1,10000 1,10000 1,10000 1,10000 30,03	15,00 12,50 4,60 1,80 1,40 23,31	30,03 13,75 5,06 1,98 1,54 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 Robotnicy grupa I Zawór zaporowy grzybkowy z kielichem gwintowanym żeliwny kątowy 1,6·MPa nr kat.203, Fi·15·mm Łączniki z żeliwa ciągliwego ocynkowane Fi·15·mm Materiały inne (Materiały) Samochód dostawczy do 0,9·t (1)	r-g r-g szt szt %	0,385 0,11 2,2 2,266 0,99 0,011	0,38500 0,11000 2,20000 2,26600 6,20 0,01100	15,00 15,00 13,80 6,20 68,00	5,78 1,65 30,36 14,05 0,44		
				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 Sedes z tworzywa sztucznego Materiały inne (Materiały)	r-g kpl %	0,352 1,1 4,4	0,35200 1,10000	15,00 100,00	5,28 110,00		
				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 Robotnicy grupa I Umywalki porcelanowe prostokątne Syfony umywalkowe z tworzywa sztucznego Wsporniki do umywalki prętowe Materiały inne (Materiały)	r-g r-g szt szt szt %	3,025 0,033 1,1 1,1 1,1 4,4	3,02500 0,03300 1,10000 1,10000 1,10000 259,54	15,00 15,00 150,00 50,00 26,00 10,94	45,38 0,50 165,00 55,00 28,60 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	Ilosć	Cena	Wartość jedn.		
					R	M	S
1.17 KNR 215/120/2 Szafka umywalkowa							2 szt
Monter instalacji sanitarnych i ogrzewczych II Robotnicy grupa I Materiały inne (Materiały) Samochód dostawczy do 0,9-t (1)	r-g r-g % m-g	0,66 0,792 0,77 0,077	0,66000 0,79200 0,07700 68,00	15,00 15,00 68,00	9,90 11,88 		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 Robotnicy grupa I Zlewozmywaki z blachy stalowej Materiały inne (Materiały)	r-g r-g szt %	1,771 0,099 1,1 4,4	1,77100 0,09900 1,10000 249,00	15,00 15,00 249,00	26,57 1,49 		
				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 Oprawy hermetyczne porcelanowe Żarówka Materiały inne (Materiały)	r-g szt szt %	0,528 1,122 1,144 4,4	0,52800 1,12200 1,14400 18,00	15,00 88,00 18,00	7,92 		
				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) Wymianałącznika lub przycisku 1-biegunkowego, łącznik p.t. w puszce							1 szt
Elektromonter grupa II Łączniki instalacyjne p.t. w puszce 1-biegunkowe Materiały inne (Materiały)	r-g szt %	0,45045 1,122 4,4	0,45045 1,12200 12,80	15,00 12,80	6,76 		
				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	Ilosć	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·mm ²							1 szt
Elektromonter grupa II Puszka odgałęziona bakelitowa uniwersalna p.t. PU-60 Materiały inne (Materiały)	r-g szt %	0,28644 1,122 4,4	0,28644 1,12200 1,80	15,00	4,30	2,02 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·m ²							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	32,67		
				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 Zapornica łańcuchowa do drzwi Materiały inne (Materiały)	r-g szt %	0,253 1,1 8,8	0,25300 1,10000 120,00	15,00	3,80	132,00 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 Sprężyny automatyczne "YALE" Materiały inne (Materiały)	r-g szt %	2,376 1,1 8,8	2,37600 1,10000 210,00	15,00	35,64	231,00 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·m ² , 2-krotne							6,4 m ²
Malarze grupa II Benzyna do lakierów Emalia olejno-żywiczna Materiały inne (Materiały)	r-g dm3 dm3 %	0,374 0,0253 0,1518 3,3	0,37400 0,02530 0,15180 28,00	15,00	5,61	0,16 4,25 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	Ilosć	Cena	Wartość jedn.		
					R	M	S
1.26 KNR 401/911/3 Naprawa wietrników drzwiowych, przeklejenie z dopasowaniem							
Stolarze grupa II Klej kauczukowy polichloropropenowy Papier ścierny elektrokorundowy Materiały inne (Materiały)	r-g kg szt %	1,298 0,022 1,1 3,3	1,29800 0,02200 1,10000 1,20	15,00 18,00 1,20	19,47 0,40 1,32 0,06	1 szt	
				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							
Stolarze grupa II Materiały inne (Materiały)	r-g %	1,122 8,8	1,12200	15,00	16,83	1 szt	
				Razem:	16,83		
				Koszty bezpośrednie	16,83		
				Koszty pośrednie	10,94		
				Zysk	2,52		
				Czynny zakład	0,84		
				Koszty zakupu	31,13		
				Wartość jednostkowa	31,13		
				Wartość całkowita	31,13		
Podsumowanie elementu							
Ogółem Nakłady na lokal mieszkalny - Kraków ul. Szwedzka 54/3							
Podsumowanie kosztorysu							
Razem						7 230,55	
						Razem	
						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.	Blat kuchenny zlitwami	693,00	Kwota	693,00
4.	Półka	60,00	Kwota	60,00
5.	Blat dębowy wg. faktury	485,00	Kwota	485,00
6.	Podłączenie telekomunikacyjne	270,00	Kwota	270,00
			Razem:	2 126,00





