

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej udziału $\frac{1}{2}$ w prawie
własności nieruchomości gruntowej zabudowanej
jednorodinnym budynkiem mieszkalnym
w zabudowie wolnostojącej

położonej w:

obręb 0017 Ostrzeszewo - wieś Ostrzeszewo 91
gmina Purda

działka nr 48 o pow. 0,1105 ha

powiat olsztyński

województwo warmińsko-mazurskie

KW nr OL10/00147629/0

(VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie)

WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU $\frac{1}{2}$
W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
KW nr OL10/00147629/0

wg stanu i cen na dzień 19-06-2026 r. :

652 000 zł. *

słownie złotych : sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące

* Oszacowana wartość bez uwzględnienia ograniczeń w dziale III i IV KW ,

Wartość udziału $\frac{1}{2}$ dla wymuszonej sprzedaży : 505 000 zł.

Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski

- rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPIB nr 1781

- biegły sądowy ds.szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

- Olsztyn, 22 czerwca 2026 r. –



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0017 Ostrzeszewo Ostrzeszewo nr 91 gmina Purda Powiat: olsztyński Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1O/00147629/0 Nr działki : 48
	Powierzchnia gruntu : 0,1105 ha
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana jednorodinnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącym
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału ½ w nieruchomości - dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności udz.1/2 w nieruchomości :	wg. stanu na 19-06-2026 r. i cen na dzień 19-06-2026 r. : 652 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży (udziału1/2):	505 000 zł.
Data określenia wartości :	19-06-2026 r.
Data sporządzenia operatu :	22-06-2026 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski

I. DANE WYJŚCIOWE

A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

1. Zleceniodawca wyceny:

Kancelaria Radcy Prawnego i Syndyka Marcin Gradowski ,
Ul. Kopernika 12/3 , 10-511 Olsztyn .

2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa na dzień wyceny zabudowana 1-rodzinnym budynkiem mieszkalnym - **położona na terenie obrębu 0017 Ostrzeszewo , miejsc. Ostrzeszewo nr 91 – działka nr ew.48 o pow. 0,1105ha** , gmina Purda , powiat olsztyński , województwo warmińsko – mazurskie (KW nr OL1O/00147629/0) .

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału ½ w prawie własności nieruchomości wg stanu i cen na dzień 19-06-2026 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym (*) .

*** Oszacowana wartość uwzględnia stan nieruchomości bez ograniczeń w dziale III i IV KW**

Wartość ta uwzględnienia udziały właścicielskie w działkach stanowiących drogi wewnętrzne (dz.52 i 3/16)

4. Data opracowania operatu: 22 czerwca 2026 r.

- **Data stanu nieruchomości: 19-06-2026 r. (stanu prawnego : 18-06-2026r.)**
- **Poziom cen : 19 czerwca 2026 r.**



B. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

1. Podstawa prawna wyceny.

- 1.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. z zm.**
(tekst jednolity: Dz.U.2026 poz. 399).
- 1.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku**
w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 08.09.2023r. , poz.1832 z zm.)
- 1.3. Ustawa z dn. 28.02.2003 r. - Prawo upadłościowe**
(Dz.U. z 2025r. , poz. 614 , z zm.) .
- 1.4. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny**
(tekst jednolity : Dz.U. z 2025r. poz.1071 z zm.) .

C. PODSTAWY MERYTORYCZNE

1. Materiały źródłowe

- 1.1. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy oraz inne**
wytyczne planistyczne dla gminy Purda .
- 1.2. Dane z ewidencji gruntów gminy Purda .**
- 1.3. Dane dotyczące rynku nieruchomości.**
 - *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
 - *dane na temat nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie gminy powiatu olsztyńskiego (gminy wokół miasta Olsztyna) > 10.2025 r.*
- 1.4. Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 19-06-2026 r.**
- 1.5. Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .**
- 1.6. Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych .**



II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL1O/00147629/0 dnia 18.06.2026 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1O/00147629/0 <i>Typ KW : nieruchomość gruntowa</i>	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko - mazurskie , powiat olsztyński , gmina Purda , miejscowość Ostrzeszewo Numer działki : 48 Sposób korzystania : R – grunty orne Budynek : brak wpisu Obszar : 0,1105 HA I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciel : Artur Piotr Zajma s. Jana i Jadwigi oraz Jolanta Zajma c.Sławomira i Alicji – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Dział III	- wzmianka z 2026-05-21– zmiana wszczęcia egzekucji - Ostrzeżenie - egzekucja z nieruchomości – BIMS PLUS Sp. z o.o. Sp.k. z s. w Gdańsku / „AMCO” Sp. z o.o. z s. w Olsztynie
Dział IV	- Wpisy Hipotek : umownej 655705,08zł. ... - na rzecz Euro Bank SA z s. w Wrocławiu i umownej 506.000zł. - na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo – Kredytowej „SZOPIENICE” w Katowicach

Stan prawny ujawniono na podstawie treści księgi wieczystej przy założeniu że jest on zgodny ze stanem faktycznym .

B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Szacowana nieruchomość jest nieruchomością gruntową zabudowaną, oznaczoną w ewidencji gruntów:

- ✓ województwo: warmińsko-mazurskie
- ✓ powiat: olsztyński
- ✓ gmina Purda
- ✓ Obręb: 0017 Ostrzeszewo
- ✓ Ostrzeszewo nr 91



Nr dz. :	48
Pow. w ha :	0,1105
Rodzaj użytków :	B

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany teren obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dot. fragmentu gminy Purda w obrębie Ostrzeszewo z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną – zgodnie z tym planem – szacowana działka nr 48 obręb Ostrzeszewo znajduje się na obszarze : „4MN” - tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej .

Dostęp do drogi publicznej – pośredni – poprzez udziały właścicielskie w działkach nr 52 i 3/16 stanowiących drogi wewnętrzne dojazdowe do działek nr 3/15 i 37 (stanowiących własność Gmina Purda) .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja

Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej - położona jest na terenie powiatu olsztyńskiego – na skraju wsi Ostrzeszewo (w pobliżu drogi prowadzącej do m.Olsztyna – ulicy Plażowej) , przy drodze żwirowej , ok. 50m. od dobrej drogi utwardzonej kostką betonową , ok. 450m. od centrum wsi ok. 150 m. od granicy miasta .

Wieś Ostrzeszewo – wieś na Warmii, położona w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie olsztyńskim, w gminie Purda. Według podziału administracyjnego obowiązującego do 1998 roku wieś administracyjnie należała do województwa olsztyńskiego.

Ostrzeszewo jest siedzibą sołectwa. Na dzień 31 marca 2011 roku w miejscowości mieszkało 241 osób.



W 1928 włączono Ostrzeszewo do gminy Klebark Mały.

Wieś leży nad jeziorem Skanda i przylega do wschodnich granic Olsztyna. Przez Ostrzeszewo przebiega szlak rowerowy prowadzący z Olsztyna do Gąsiorowa.

Historia - Ostrzeszewo to miejscowość lokowana przez radę miejską Olsztyna w 1521 r. Obszar wsi należał do miasta i nosił nazwę Bürgerdorf (Wieś Miejska). Każdy mieszczanin olsztyński mógł ubiegać się o przydział tutaj działki rolnej przez trzy lata wolnej od czynszu. Do lat 80. XVI wieku część mieszkańców Olsztyna przeprowadziła się tutaj tworząc wieś. Była to druga, po Sędytach, wieś miejska Olsztyna. W czasie zarazy w latach 1709–1711 zmarli wszyscy mieszkańcy osady.

W 1845 roku podczas separacji gruntów, kupiec Adolf Hipler (ojciec historyka Franza Hiplera, kanonika fromborskiego, 1836–1898) nabył od miasta tutejszy majątek ziemski. W 1846 Hipler nadał posiadłości nową nazwę Elisenhof (pol. Liznowy) z okazji chrztu swojej córki Elżbiety, której chrzestnymi byli królowa pruska Elżbieta Ludwika Wittelsbach oraz biskup warmiński Joseph Geritz.

W 1858 posiadłość została sprzedana porucznikowi Giseviusowi (brat ówczesnego starosty). Gisevius zakupił także jezioro Skanda i Jezioro Klebarskie. Nowy właściciel wszedł w spór z władzami miasta, gdyż domagał się dla dzieci majątku świadczeń takich samych, jakie miały dzieci z miasta. Ponieważ władze miasta nie były skłonne przychylić się do żądań Giseviusa, ten uzyskał w 1877 od władz zwierzchnich wyłączenie majątku Ostrzeszewo z granic miasta Olsztyna.

Teren w bliskim sąsiedztwie dość zurbanizowany (nowa zabudowa mieszkalna 1-rodzinna) , ponadto tereny niezagospodarowane (pod zabudowę) .

Wyposażenie w instalacje : wodociąg , eN , wodociąg , gaz , szambo lokalne.

Kształt działki dość regularny , zbliżony do prostokątnego . Teren położony na niewielkim stoku.

Lokalizację nieruchomości w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za dobrą .

Teren zagospodarowany : trawniki , drzewka i krzewy ozdobne , teren ogrodzony płotem trwałym (z siatki stalowej , od frontu ogrodzenie ozdobne z bloczków z elementami stalowymi , 2 bramy wjazdowe otwierane automatycznie , w tym jedna niesprawna) , utwardzenia z kostki betonowej .



2. Opis budynku mieszkalnego

stan na dzień wizji lokalnej na nieruchomości dn. 19.06.2026 r. :

Budynek jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej , jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym , częściowo podpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej murowanej , **oddany do użytkowania w 2012r.** , 2-pokoleniowy , wybudowany wg. adaptowanego proj. got. „ TURKUS / CE ” f-my MTM STYL sp. z o.o.

Budynek składa się z 2 niezależnych , samodzielnych (oddzielne wejścia) segmentów .

Układ funkcjonalny :

Parter : p.u. 196,12

1 segment -Pokój dzienny połączony z kuchnią /komunikacją , łazienka z WC , WC , spiżarnia , garderoba , 3 pokoje , korytarz i przedsionek

2 segment -Pokój dzienny połączony z kuchnią /komunikacją , łazienka z WC , spiżarnia , garderoba , 1 pokój i przedsionek

Poddasze : nieużytkowe

+ piwnica 145,2m²

Ocena walorów funkcjonalnych nieruchomości w przypadku ewentualnej sprzedaży osobie trzeciej : średnia .

Dane liczbowe :

(na podstawie adaptowanego proj. got. „ TURKUS / CE ”)

Powierzchnia użytkowa obiektu : 196,1 m²

+ piwnica 145,2m²

Pow. zabudowy : 245 m² (wg. kartoteki budynków)

Charakterystyka konstrukcyjna budynku :

Fundamenty – żelbetowe ;

Ściany zewnętrzne – murowane z bloczków ocieplone styropianem , z zewnątrz tynk mineralny ;



Ściany wewnętrzne – murowane ;

Dach – drewniany , kopertowy , kryty dachówką ceramiczną , obróbki PCV ;

Stropy – nad piwnicą i parterem : żelbetowy ;

Schody – na poddasze prowizoryczne drewniane uchylne (opuszczane klapowe) ;

Stolarka okienna i drzwiowa – stolarka okienna PCV 2-szybowa / stolarka
drzwiowa drewniana z przeszkleniami / wrota garaże automatycznie otwierane ;

Posadzki – panele / w strefach „mokrych” : gress lub terakota , jedynie w garderobie
: wykładzina ;

Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / na ścianach w strefach „mokrych”
glazura , w strefie roboczej 1kuchni – na ścianie specjalna płyta szklana / elementy
ozdobne ;

Stałe zabudowy – stała zabudowa 2 kuchni z osprzętem , zabudowa garderoby ,
zabudowy łazienkowe , wbudowana szafa z drzwiami przesuwными .

Wypożażenie w instalacje :

- inst. elektryczna - z sieci energetycznej ,
- inst. wodociągowa – z sieci wodociągowej ,
- inst. kanalizacyjna – do lokalnego szamba bezodpływowego ,
- inst. gazowa – z sieci gazowej ,
- inst. grzewcza – ogrzewanie c.o. lokalne (piec gazowy)
- inst.- odkurzacz centralny(dla 1 segmentu) .

Stan i standard wykończenia budynku / układ funkcjonalny – dość dobry .

Struktura budynku / elementy dodatkowe / zagospodarowanie : średnie





—Ostraceno 91 (gm. Parla) —





Ostrewo 91 (gm. Ruda)

Podłaze niewidoczne



-Ostrewo 91/gm. Ostrowo-

WISZAKOWSKI
1981
NR
10-445
13 8 4, 5
45-74-82



- Ostrewo 91 (gm. Purda) -



— Stressawo 91 (gm. Linda) —





— Ostrewo 91 (gm. Parda) —



-Ostreszewo 94
(gm. Lwów) -

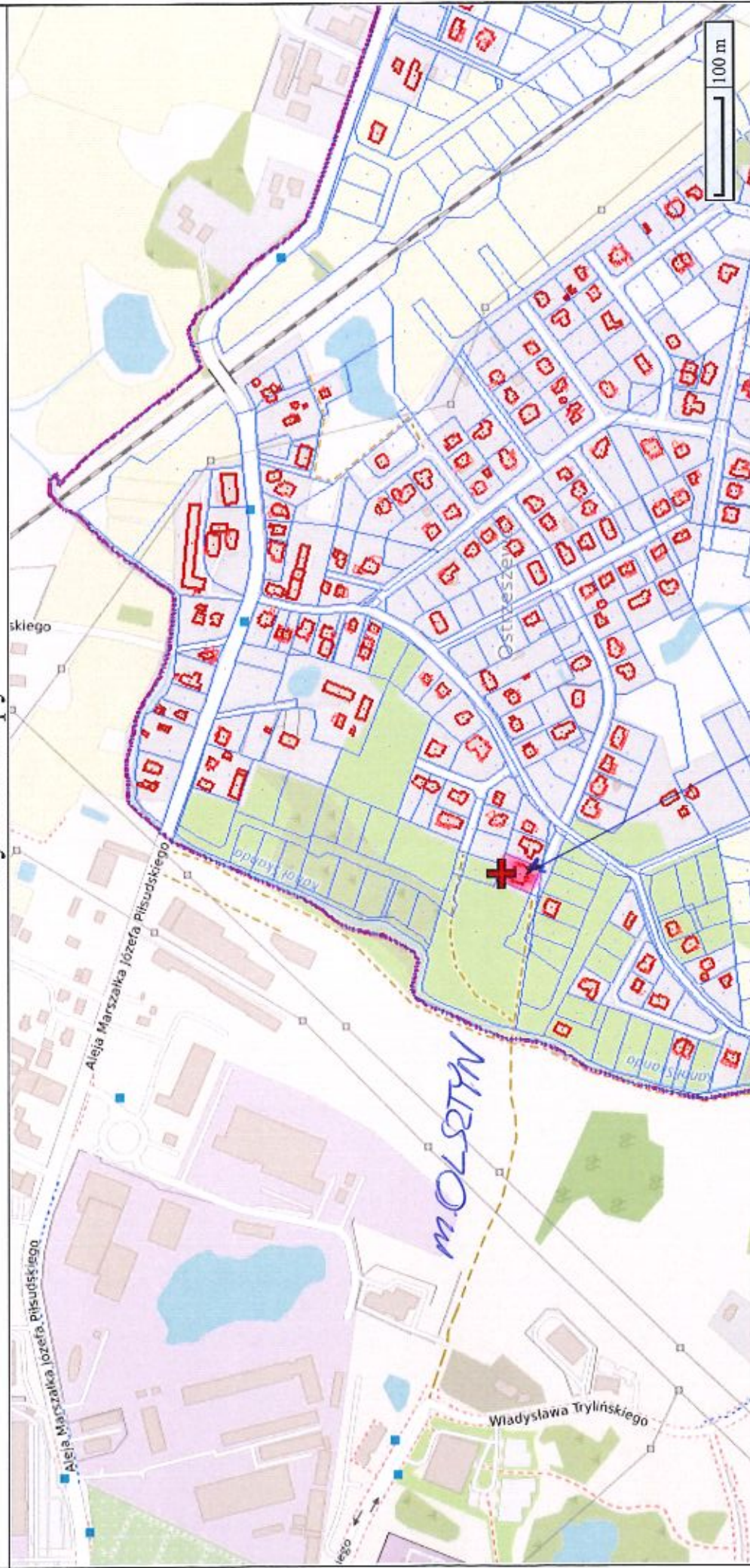


Identyfikator budynku:	281410_2.0017.231_BUD
Rodzaj budynku według KŚT:	Budynki mieszkalne
Powierzchnia zabudowy [m2]:	245
Kondygnacje nadziemne / podziemne:	2 / 0
Adres:	OSTRZESZEWO 91 PURDA

Numer obrebu : 0017

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KST	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
231	OSTRZESZEWO 91 PURDA	Budynki mieszkalne	2 / 0	245
Id. budynku: 281410_2.0017.231_BUD (jednostka rej.: G.183)				

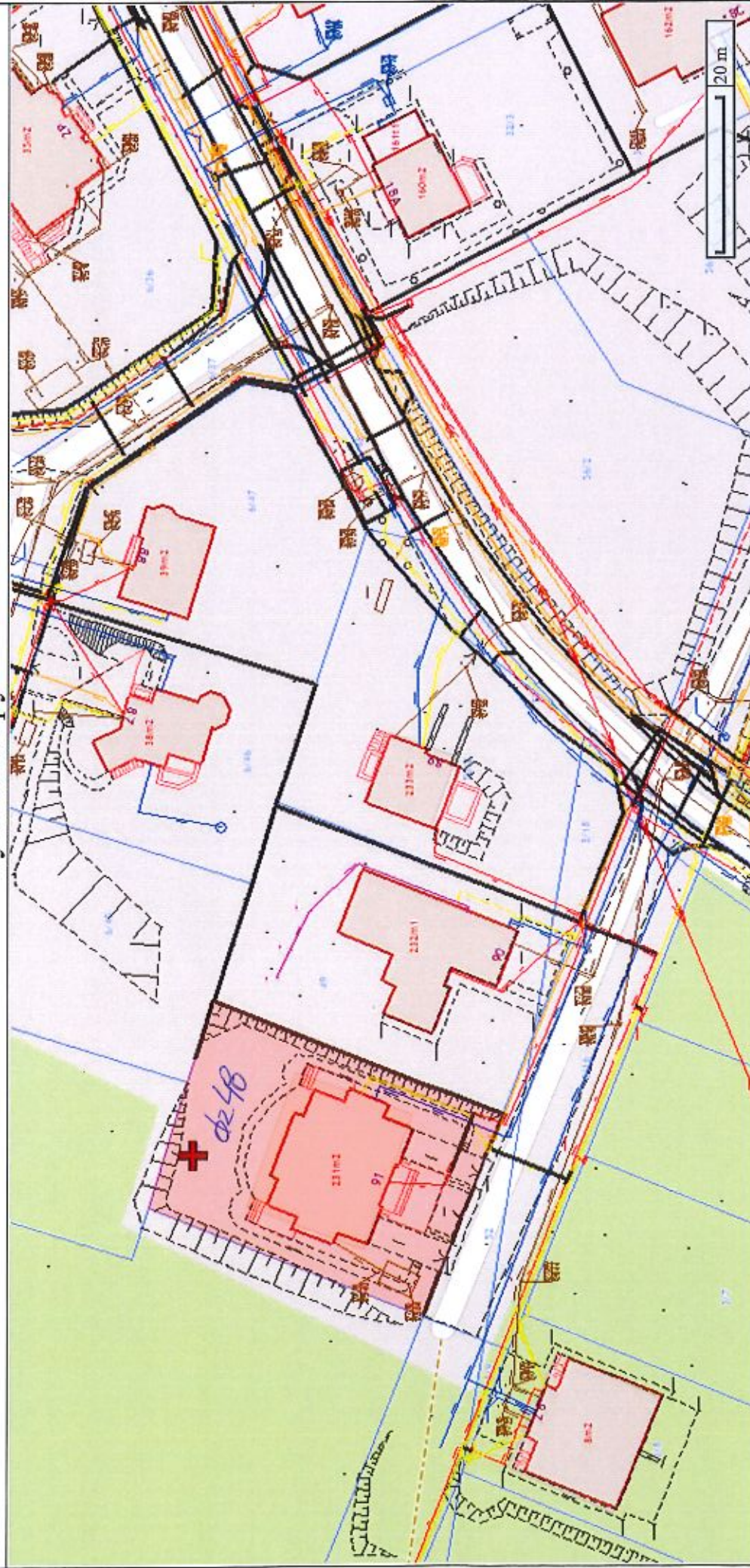
Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 18.06.2026 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Ostrewo 91

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 18.06.2026 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

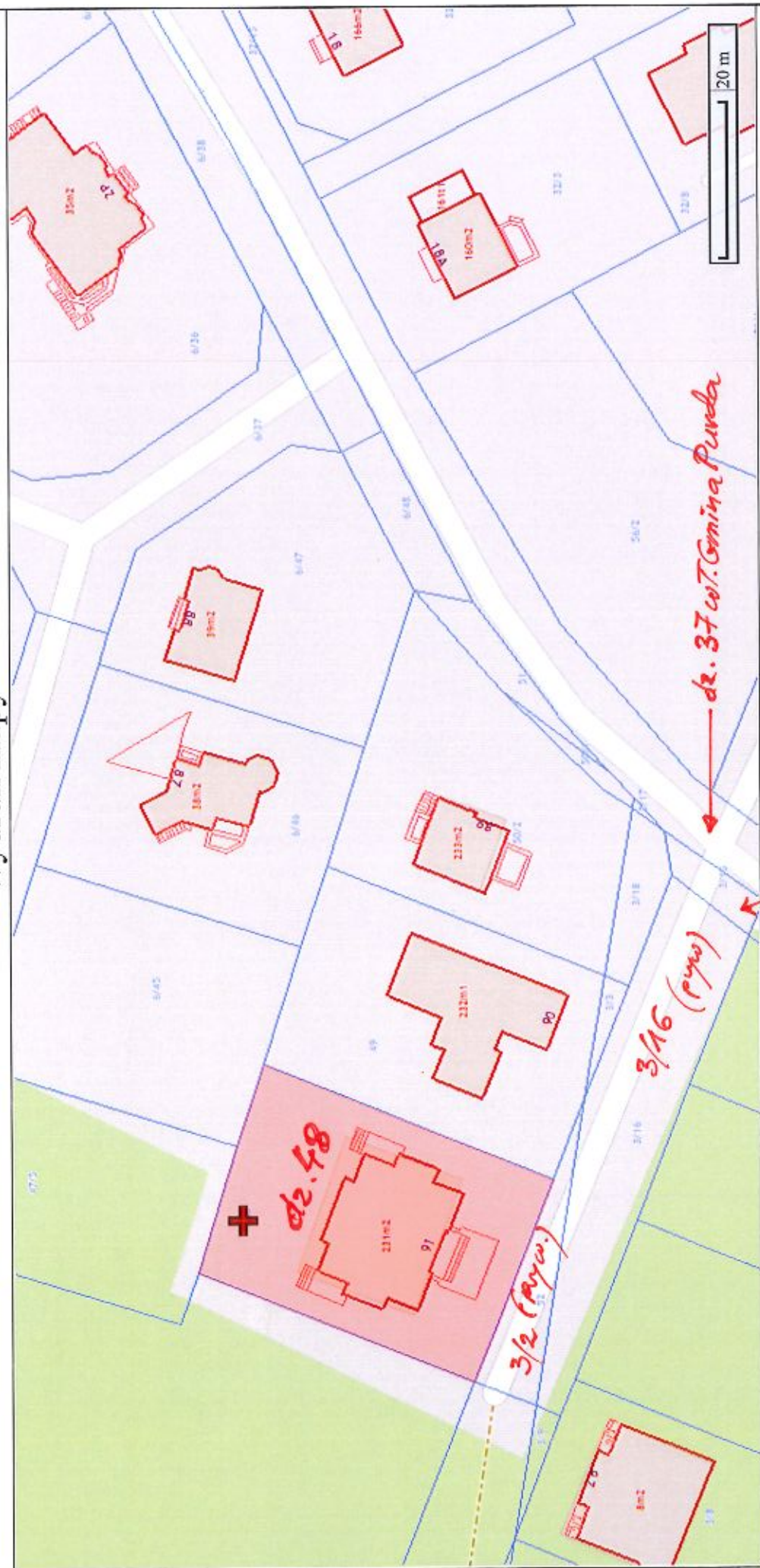
Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 18.06.2026 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 20.06.2026 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Numer identyfikacyjny:

39090

Data zamówienia:

styczeń 2011

PINB Olsztyn
2011-06-02
Wpłynęło dnia
Lata

Miejsce na hologram



Projekt bez hologramu
jest nielegalną kopią

PROJEKT: PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

**OBIEKT: TURKUS /CE/; ISBN 978-83-7532-233-0 - BUDYNEK MIESZKALNY
JEDNORODZINNY W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ**

INWESTOR: *Planty i Artur Zajma*

ZAM.: *10-437 Olsztyn*
ul. Długołęcka 55/10

AUTOR: arch. TOMASZ SOBIESZUK

AUTOR: KRZYSZTOF BOROWSKI

Niniejszy załącznik Nr. *2* stanowi
Integralną część postanowienia / decyzji
Nr. *1401/2011* Starosty
Olsztyńskiego z dnia *24.05.2011*
Nr. *5.610.Nr.116.23.64.2011*

z up. STAROSTY OLSZTYŃSKIEGO

Jednostka autorska projektu:
MTM Styl Sp. z o.o., 15-227 Białystok, ul. Podleśna 14
tel. 085-740-87-50 do 59; fax 085-732-08-34
http://www.mtmstyl.pl e-mail: mtm@mtmstyl.pl

Grzegorz Włoszorek
Dyrektor Wydziału
Infrastruktury i Budownictwa



Architektura	<i>mgr inż. arch. Tomasz Sobieszuk</i> <i>T. Sobieszuk</i> mgr inż. arch. Tomasz Sobieszuk uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr ewid. BL/153/93	Architektura	<i>mgr inż. arch. Maciej Ryszard Matkowski</i> <i>Maciej R.</i> mgr inż. arch. Maciej Matkowski uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr ewid. BL/117/01
Konstrukcja i architektura	<i>mgr inż. Mirosław Dótktor</i> <i>M. Dótktor</i> mgr inż. Mirosław Dótktor uprawniony projektant w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i architektonicznej w budowlach dla osób fizycznych BL/93/89	Konstrukcja	<i>mgr inż. Lech Kurzątkowski</i> <i>L. Kurzątkowski</i> mgr inż. Lech Kurzątkowski uprawniony projektant w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, architektonicznej w bud. osób fizycznych BL/84/89
Konstrukcja	<i>mgr inż. Michał Szejda</i> <i>M. Szejda</i> mgr inż. Michał Szejda uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej PDU0002/POOK/04	Instalacje elektryczne	<i>inż. Marcin Proskien</i> <i>M. Proskien</i> inż. Marcin Proskien upr. proj. i kier. bud. w spec. sił. i urz. elek. nr BL/249/94
Instalacje elektryczne	<i>mgr inż. Jerzy Busłowski</i> <i>J. Busłowski</i> mgr inż. Jerzy Busłowski upr. proj. i kier. bud. w spec. sił. i urz. elek. nr BL/248/94	Instalacje elektryczne	<i>inż. GRZEGORZ ROSZCZYŃSKI</i> <i>G. Roszczyński</i> inż. Grzegorz Roszczyński uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie: INSTALACJI I SIECI ELEKTRYCZNYCH nr ewid. BL/241/76; BL/329/89
Instalacje sanitarne	<i>mgr inż. Małgorzata Milek-Lęcka</i> <i>M. Milek-Lęcka</i> mgr inż. Małgorzata Milek-Lęcka uprawniony projektant w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie sił. i instalacji sanitarnych BL/71/85 BL/368/89	Instalacje sanitarne	<i>mgr inż. Grażyna Sykala</i> <i>G. Sykala</i> mgr inż. Grażyna Sykala uprawniony projektant w specjalności sił. i instalacji sanitarnych nr BL/240/01 BL/240/09

AUTOR ADAPTACJI:

Adres obiektu:	<i>gm. Burdziej, dor. Ostrowskiego, dz. nr 48</i> <i>15-227 Białystok, ul. Podleśna 14</i> <i>nr ewid. 159/01/02</i>	Adres obiektu:	<i>gm. Burdziej, dor. Ostrowskiego, dz. nr 48</i> <i>15-227 Białystok, ul. Podleśna 14</i> <i>nr ewid. 159/01/02</i>
Autor adaptacji:	<i>mgr inż. Jarosław Koper</i> <i>J. Koper</i> mgr inż. Jarosław Koper upr. bud. nr 163/93 \$5 ust.1 \$6 ust.1 \$7 i \$13 ust.1 pkt.2 Upr. bud. nr 163/93	Autor adaptacji:	<i>mgr inż. Jarosław Koper</i> <i>J. Koper</i> mgr inż. Jarosław Koper upr. bud. nr 163/93 \$5 ust.1 \$6 ust.1 \$7 i \$13 ust.1 pkt.2 Upr. bud. nr 163/93
Data adaptacji:	<i>mgr inż. Jarosław Koper</i> <i>J. Koper</i> mgr inż. Jarosław Koper upr. bud. nr 163/93 \$5 ust.1 \$6 ust.1 \$7 i \$13 ust.1 pkt.2 Upr. bud. nr 163/93	Data adaptacji:	<i>mgr inż. Jarosław Koper</i> <i>J. Koper</i> mgr inż. Jarosław Koper upr. bud. nr 163/93 \$5 ust.1 \$6 ust.1 \$7 i \$13 ust.1 pkt.2 Upr. bud. nr 163/93

MTM STYL sp. z o.o.

15-227 Białystok, ul. Podleśna 14, tel. (+48) 85 732-08-79; (+48) 85 740-87-50 do 59; fax (+48) 85 732-08-34; e-mail: mtm@mtmstyl.pl, www.domywstylu.pl, www.pogodnydom.pl
do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000087807
NIP 542 00 11 697, REGON 050255020; kapitał zakładowy 200 000 zł; ING Bank Śląski S.A. 48 1050 1823 1000 0022 6637 4343

- HADZEC 2011 -

OPIS TECHNICZNY

projektu architektoniczno-budowlanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego
w zabudowie bliźniaczej TURKUS-(CE)

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. INWESTOR:

Jadwiga i Artur Zajmo

2. JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

MTM STYL sp. z o.o.
ul Podłęśna 14
15-227 Białystok
(085) 740 87 50 do 59

3. AUTOR:

mgr inż. arch. Maciej Matłowski
BŁ 117/01

4. POWIERZCHNIA CAŁKOWITA

- DOM

~~CZĘŚĆ A+B~~ 382.8 m²

386,3 m²

5. POWIERZCHNIA UŻYTKOWA

- DOM

~~CZĘŚĆ A+B~~ 290.4 m²

293,9 m²

6. KUBATURA:

~~CZĘŚĆ A+B~~ 942 m³

7. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY

Projektuje się dom mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej.
Budynek murowany parterowy podpiwniczony.

Układ funkcjonalny jednego segmentu

- Na parterze zaprojektowano pokój dzienny, kuchnia z jadalnią i spiżarnią, dwa pokoje mieszkalne, łazienkę, w-c, garderobę.

- W piwnicy zaprojektowano - pom. gospodarcze, garaż, kotłownię.

Dom o zwartej bryle, dach wielospadowy wysokość budynku +6.34 nad poziomem parteru.

III. OPIS BUDOWLANO KONSTRUKCYJNY BUDYNKU

1. FUNDAMENTY

Fundamenty - wg załączonego projektu konstrukcji

2. ŚCIANY

2.1 Ściany zewnętrzne murowane

- pustaki ceramiczne np. „U” 25 cm
- styropian Fs-15 12 cm
- tynk strukturalny na siatce szklanej

2.2 Ściany wewnętrzne

Nośne - pustak ceramiczny o gr. 25 cm

Działowe - pustak ceramiczny gr. 12 cm

2.3 Kominy - murowane z cegły pełnej ceramicznej klasy 150

Przewody wentylacyjne murowane z pustaków wentylacyjnych lub z przewodów typ „SPIRO” Ø15 cm obłożone płytą GK w przestrzeni wentylowanej nie ogrzewanej przewody wentylacyjna należy obłożyć wełną mineralną lub styropianem

3. STROPY

Strop nad parterem i piwnicą - żelbetowy wylewany wg projektu konstrukcji

4. SCHODY WEWNĘTRZNE żelbetowe wylewane wg projektu konstrukcji

5. DACH

5.1 Konstrukcja dachu drewniana: jętkowo-krokwiowa, wymiary krokwi wg. rysunku więzby dachowej w części konstrukcyjnej projektu

5.2 Pokrycie dachu - z dachówki ceramicznej na łątach i kontrłątach, stropodach wentylowany.

5.3 Odprowadzenie wody - zewnętrzne, obróbki dachu z blachy ocynkowanej lub aluminiowej

6. IZOLACJE

6.1 Izolacja termiczna ścian zewnętrznych - styropian 12 cm (Fs-15)

6.2 Izolacja termiczna stropu - z wełny mineralnej 20 cm

6.3 Izolacja termiczna posadzki parteru - styropian 8 cm. (Fs-20)

7. WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE

7.1 Ściany murowane tynkowane zaprawą cem. - wapienną

7.2 Wykończenie podłóg - mozaika, terakota

7.3 Izolacja podłóg w pomieszczeniach mokrych - 3-krotne malowanie DYSPERBITEM z wywinieciem na ściany do wysokości 15 cm.

7.4 Stolarka zewnętrzna i wewnętrzna o wymiarach znormalizowanych, drewniana lub plastikowa.

Szklenie okien zewnętrznych 2-krotne, $K_{max} = 2W/m^2K$

7.5 Ściany szpachlowane i malowane farbą emulsyjną.

7.6 Ściany i podłogi w pomieszczeniach sanitarnych - wykładziny ceramiczne do wys. 2,0 m

7.7 W łazience na poddaszu stosować płyty gipsowo-kartonowe wodoodporne GKFI 12,5 mm

7.8 Wykończenie stropodachu płytą GK 12,5 mm na łątach

8. WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE

8.1 Tynk zewnętrzny cienkowarstwowy na siatce szklanej

8.2 Cokół oblicowany płytkami ceramicznymi lub kamiennymi

8.3 Dach w kolorze brązowym lub ceglastym

9. WYPOSAŻENIE W INSTALACJE

Instalacje sanitarne

- 9.1 Woda - wewnętrzna instalacja wodociągowa- przewody miedziane, przyłącze wodociągowe z sieci wodociągowej
- 9.2 Ścieki sanitarne- wewn. instalacja kanalizacyjna, rury PCV, przyłącze kanalizacyjne do zbiornika szczelnego do wywożenia ~~lub do kanalizacji sanitarnej zewnętrznej~~
- 9.3 Ogrzewanie -centralne wodne, kocioł gazowy dwufunkcyjny c.o. + c.w.u.
- 9.4 Ciepła woda - j.w.
- 9.5 Przygotowanie posiłków : kuchenka gazowo-elektryczna

Instalacje elektryczne

- 9.6 Oświetlenie
- 9.7 Telefon

3. Wentylacja

Wentylacja grawitacyjna

Pomieszczenia mieszkalne wentylowane pośrednio poprzez pomieszczenia kuchni i łazienki wyposażone w wentylacje grawitacyjną.

W przypadku zastosowania szczelnej stolarki należy zapewnić dopływ powietrza do pomieszczeń poprzez zastosowanie urządzeń mikrowentylacyjnych.

V. DANE TECHNICZNE I WSKAŹNIKI

	część A	część B	Razem	
Powierzchnia zabudowy -	134.7 m ²	134.7 m ²	269.4 m ²	
Powierzchnia użytkowa	145.2 m ²	145.2 m ²	290.4 m ²	293.9 m ²
Powierzchnia całkowita	191.4 m ²	191.4 m ²	382.8 m ²	386.3 m ²
Kubatura	471 m ³	471 m ³	942 m ³	

VI. ZABEZPIECZENIE PRZECIWPÓŻAROWE

1. Kategoria zagrożenia ludzi -ZL IV
2. Klasa odporności pożarowej -E
3. Odległość wewnętrznej ścianki przewodu dymowego od konstrukcji drewnianej -30cm
4. Drzwi z kotłowni do mieszkania 0,5 h odporności ogniowej

VII. ZABEZPIECZENIE PRZED SZKODNIKAMI I KOROZJĄ BIOLOGICZNĄ

Drewniane elementy konstrukcyjne budynku zabezpieczone przed szkodnikami i korozją biologiczną preparatem INTOX S zgodnie z instrukcją stosowania, lub innym dopuszczonym przez ITB.

VIII. BEZPIECZEŃSTWO I OCHRONA ZDROWIA

Budynek jest obiektem o prostej konstrukcji nie stwarzającym zagrożenia dla użytkowników i otoczenia. Należy go wykonywać zgodnie z projektem, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz przepisami p.poż., bezpieczeństwa i higieny pracy mając szczególnie na względzie zasady bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawarte w przepisach wydanych na podstawie art.23a Prawa Budowlanego

Data opracowania: 10.2004

Autor: mgr inż. arch. Maciej Matłowski

mgr inż. arch. Maciej Matłowski
.....
uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewid. BI/117/01

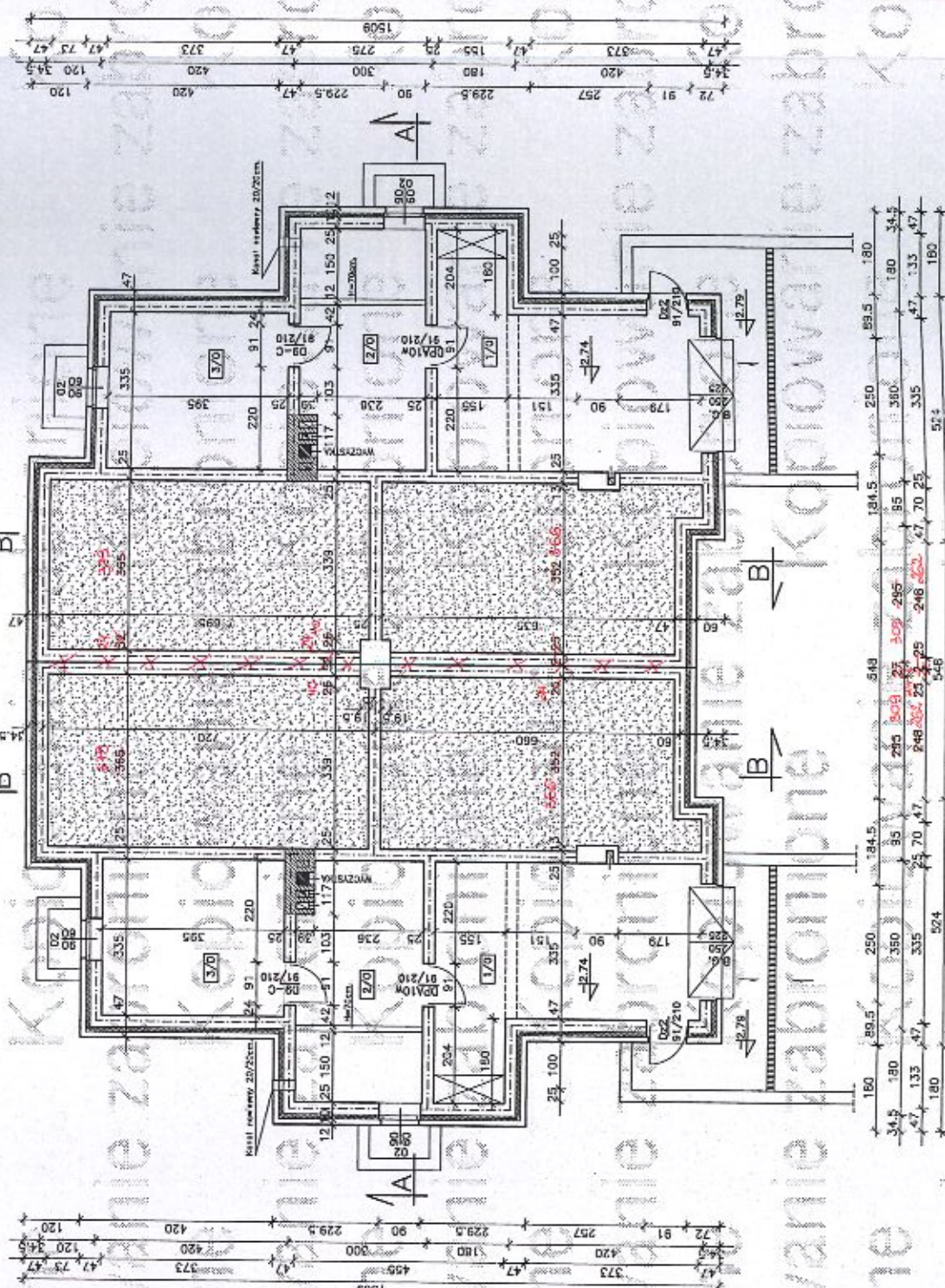
—

[illegible]

SEGMENT B

[illegible]
$$P.U. = 48.9 \text{ m}^2 \times 2 = 97.8 \text{ m}^2$$
$$P.C = 66.5m^2 \times 2 = 133.0m^2$$

1/0	Goraz
2/0	Terakota
2/0	Kotłownia
3/0	Terakota
3/0	Pom.gospod.
2/0	Terakota



AKUT

Zmiany naniesiono
kolorem czerwonym

mgr inż. Jacek Gebicki
5 ul. 66 ust. 12, 6713 ust. 1 pkt 2
Upr. bud. nr 163/93/OL

NAMA I ADRES OBIEKTU DLA WISZĄCZYKÓW JEDYNOGNI <i>cofanie, do nr 48</i>		DATA OPACZ.		MIN STYL	
NAMA RZESNU BOLT PIANE		SKALA		PR TAKUS JAL	
WIE I NAZWISKO		1:100		POPIR	
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. TANASZ SOBIECH	PRACOWNIK	30/11/2001	1	
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. WACŁAW HADWOSK	31/17/201			
KONSTRUKCJA	mgr inż. KRZYSZTOF DROZD	31/17/201			
KONSTRUKCJA	mgr inż. HENRIK KURZĄDZIK	31/17/201			
SANITARIA	mgr inż. WŁODZYSŁAW WIERA-WACŁAW	31/17/201			

STARSZA OLSZTYŃSKA
plac Bema 5
10-516 Olsztyn

A	DACHOWKA CERAMICZNA
	LATA 5X8cm
	KONTRTATA 2.5X5cm
	FOLIA DACHOWA ZBRZONIA
	KROKIEW 6X18cm

B	WETNA MINERALNA 20cm
	FOLIA IZOLACYJNA
	STROP ŻELBETOWY WG. PROJEKTU
	TYNK CEMENT.-WAPIENNY 1.5cm

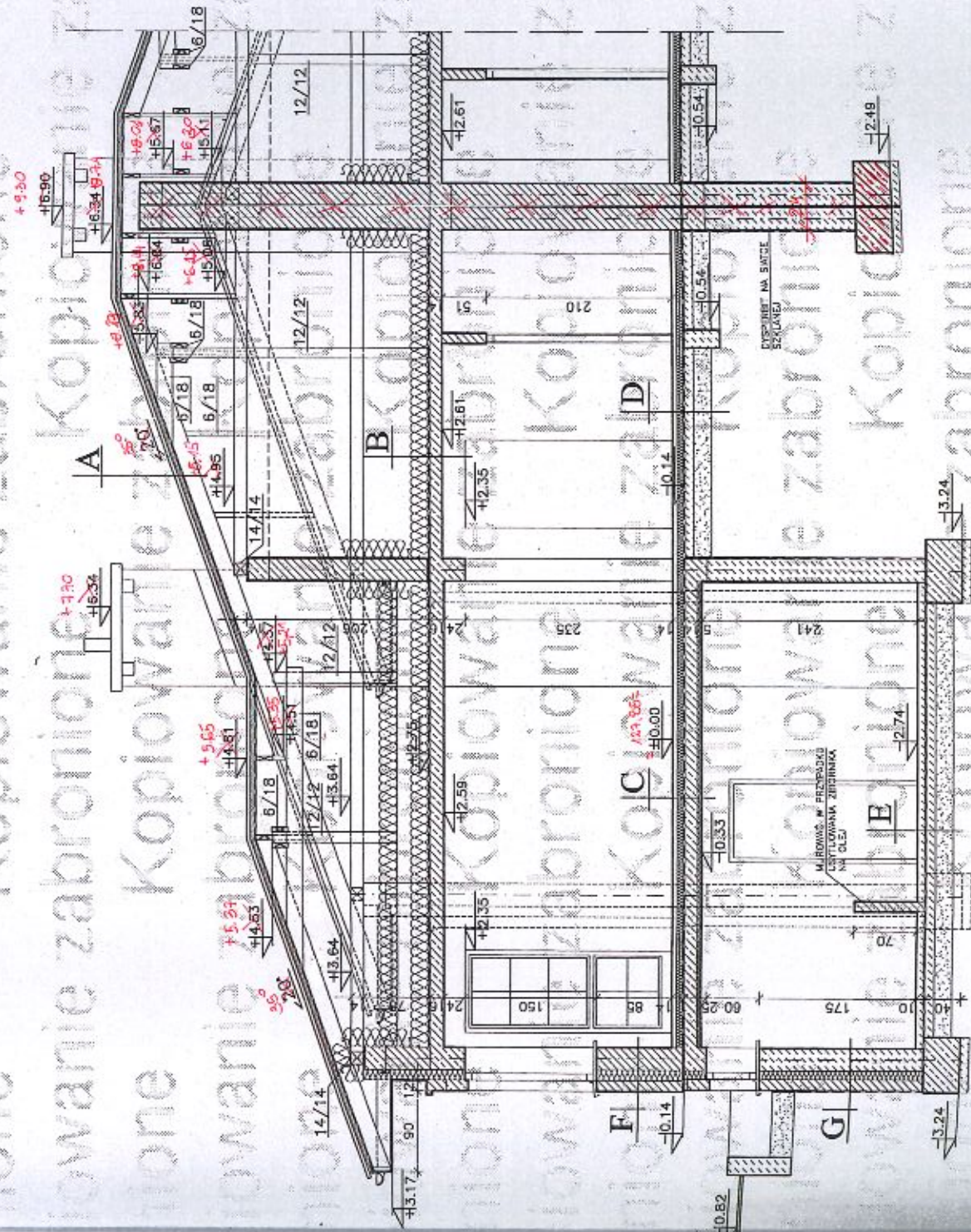
C	MOZAIKA 1cm
	POSADZKA BETONOWA 5cm
	STYROPIAN FS-20 8cm
	IZOLACJA Z FOLII BUDOWLANEJ
	STROP ŻELBETOWY WG. PROJEKTU
	STYROPIAN FS-15 5cm MOCOWANY MECH.
	TYNK CIENKOWARSTWOWY NA SIATCE SZKLANEJ

D	MOZAIKA 1cm
	POSADZKA BETONOWA 5cm
	STYROPIAN FS-20 8cm
	IZOLACJA Z FOLII BUDOWLANEJ
	PODKŁAD BETONOWY 10 cm
	UBITY PIASEK 20 cm

E	POSADZKA BETONOWA 10cm
	2X PAPA IZOLACYJNA
	PODKŁAD BETONOWY 10 cm
	UBITY PIASEK 20 cm

F	TYNK CEMENT.-WAPIENNY 1.5cm
	PUSZAK CERAMICZNY 12cm.
	STYROPIAN FS-15 12cm
	PUSZAK CERAMICZNY 25cm
	TYNK CEMENT.-WAPIENNY 1.5cm

G	DYSPERBIT NA SIATCE NYLONOWEJ RAPÓWCE
	PONTYLEJ TERENU CEGŁA LICOWA
	CEGLA CERAMICZNA PEŁNA 12cm.
	STYROPIAN FS-20 10cm.
	BETON B20
	TYNK CEMENT.-WAPIENNY 1.5cm



NAZWA I LOKALIZACJA OBIEKTU	DATA OPRAC.	STYL
DOM MIESZKALNY W OLSZTYNIE	2004	
NAZWA PRZEMIAN	NR. RYS	SKALA
PRZEMIANA A-A	5	50
BRANŻA	WIE	WIDOK
ARCHITEKTURA	PROF. DR. OY. MACIEJ SZCZĘCZAK	BR/15/93
ARCHITEKTURA	PROF. DR. OY. MACIEJ SZCZĘCZAK	BR/17/01
KONSTRUKCJA	PROF. DR. OY. MACIEJ SZCZĘCZAK	BR/18/01
KONSTRUKCJA	PROF. DR. OY. MACIEJ SZCZĘCZAK	BR/19/01
SIŁOWNIA	PROF. DR. OY. MACIEJ SZCZĘCZAK	BR/20/01

PRZEMIAN A-A segment B 1:50

UWAGA:
ELEMENTY KONSTRUKCYJNE WYKONAĆ W.G. PROJEKTU

STAROSTA OLSZTYŃSKI
Plac Bena 5
10-516 Olsztyn

A

DACHOWKA CERAMICZNA
LATA 5X8cm
KONTROLATA 2.5X5cm
FOLIA DACHOWA ZEROJONA
KROKIEW 6X18cm

B

WELNA MINERALNA 20cm
FOLIA IZOLACYJNA
STROP ŻELBETOWY WG. PROJEKTU
TYNK CEMENT.-WAPIENNY 1.5cm

C

MOZAIKA 1cm
POSADZKA BETONOWA 5cm
STYROPIAN FS-20 8cm
IZOLACJA Z FOLII BUDOWLANEJ
STROP ŻELBETOWY WG. PROJEKTU
STYROPIAN FS-15 5cm
TYNK CEMENT.-WAPIENNY 1.5cm
TYNK CEMENT.-WAPIENNY 1.5cm

D

MOZAIKA 1cm
POSADZKA BETONOWA 5cm
STYROPIAN FS-20 8cm
IZOLACJA Z FOLII BUDOWLANEJ
PODKŁAD BETONOWY 10 cm
UBITY PIASEK 20 cm

E

POSADZKA BETONOWA 10cm
2X PAPA IZOLACYJNA
PODKŁAD BETONOWY 10 cm
UBITY PIASEK 20 cm

F

TYNK CEMENT.-WAPIENNY 1.5cm
PUSTAK CERAMICZNY 25cm
STYROPIAN FS-15 12cm
PUSTAK CERAMICZNY 12cm
TYNK CEMENT.-WAPIENNY 1.5cm

G

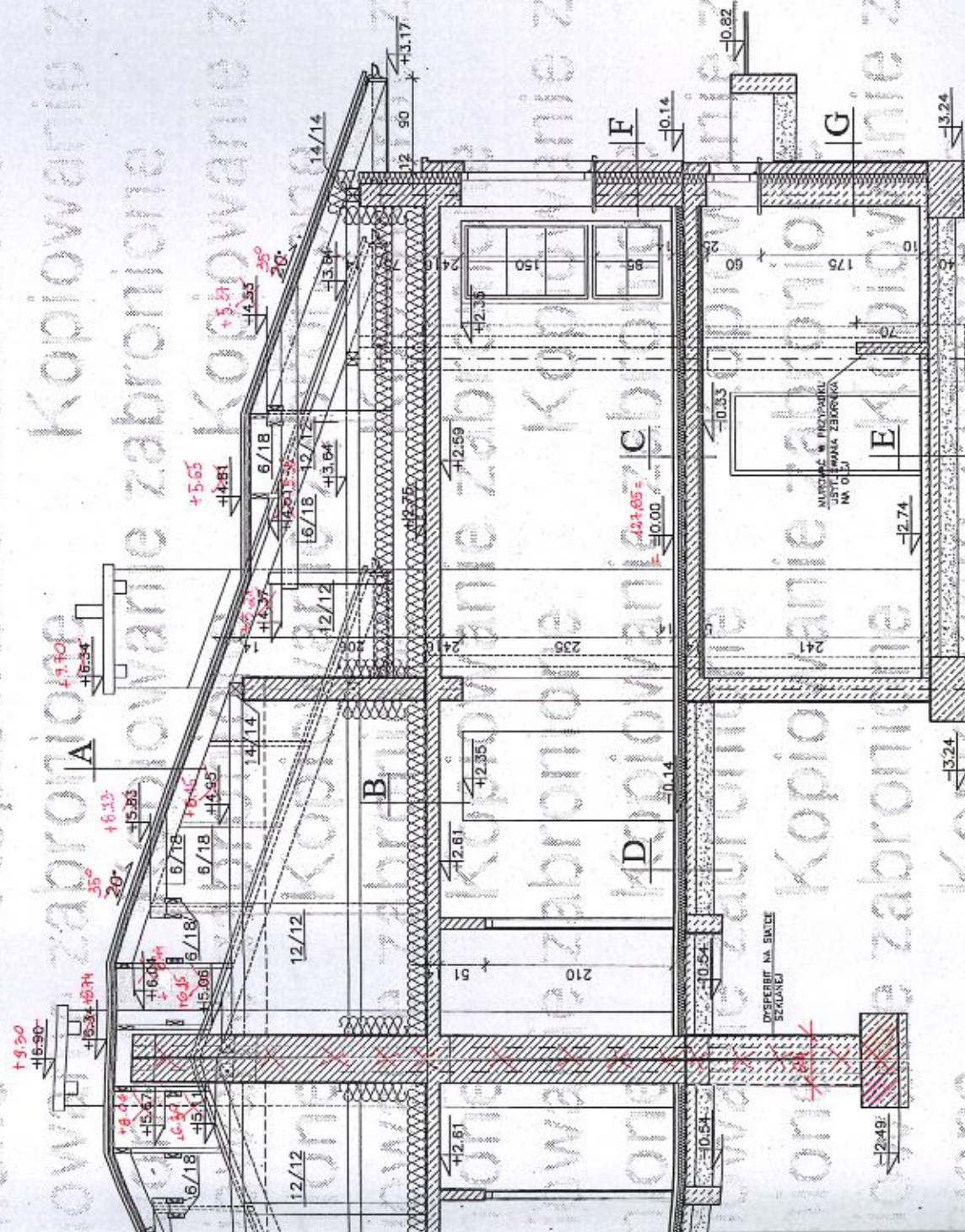
TYNK CEMENT.-WAPIENNY 1.5cm
BETON B20
STYROPIAN FS-20 10cm
CEGLA CERAMICZNA PEŁNA 12cm
DYSPERBIT NA SIATCE NYLONOWEJ
POWYTŁUJ TERENU CEGŁA LIGOWA

AKTUALNY

Zmiany naniesione
kolorem czerwonym

mgr inż. Andrzej Górecki
55 051 65 02 2 571 93 ust 1 pkt 2
Upr. bud. nr 163/93/OI

NAZWA I ADRES OBIEKTU DOM MIESZKALNY JEDNOKĄTNIK	DATA OPAC. 2004	STYL
05.08.2004, dz. nr 48	NR. RYS. 4	NR. PT. TURKUS
NAZWA RYSUNKU PRZEMIAN A-A	SKALA 50	PROJEKTANT P. GÓRKA
BRANŻA MIE. I KONSTR.	INSTRUKTOR M. GÓRKA	PROJEKTANT P. GÓRKA
ARCHITEKTURA M. GÓRKA	INSTRUKTOR M. GÓRKA	PROJEKTANT P. GÓRKA
KONSTRUKCJA M. GÓRKA	INSTRUKTOR M. GÓRKA	PROJEKTANT P. GÓRKA
KONSTRUKCJA M. GÓRKA	INSTRUKTOR M. GÓRKA	PROJEKTANT P. GÓRKA
SANTARNA M. GÓRKA	INSTRUKTOR M. GÓRKA	PROJEKTANT P. GÓRKA



PRZEMIAN A-A - segment A 1:50

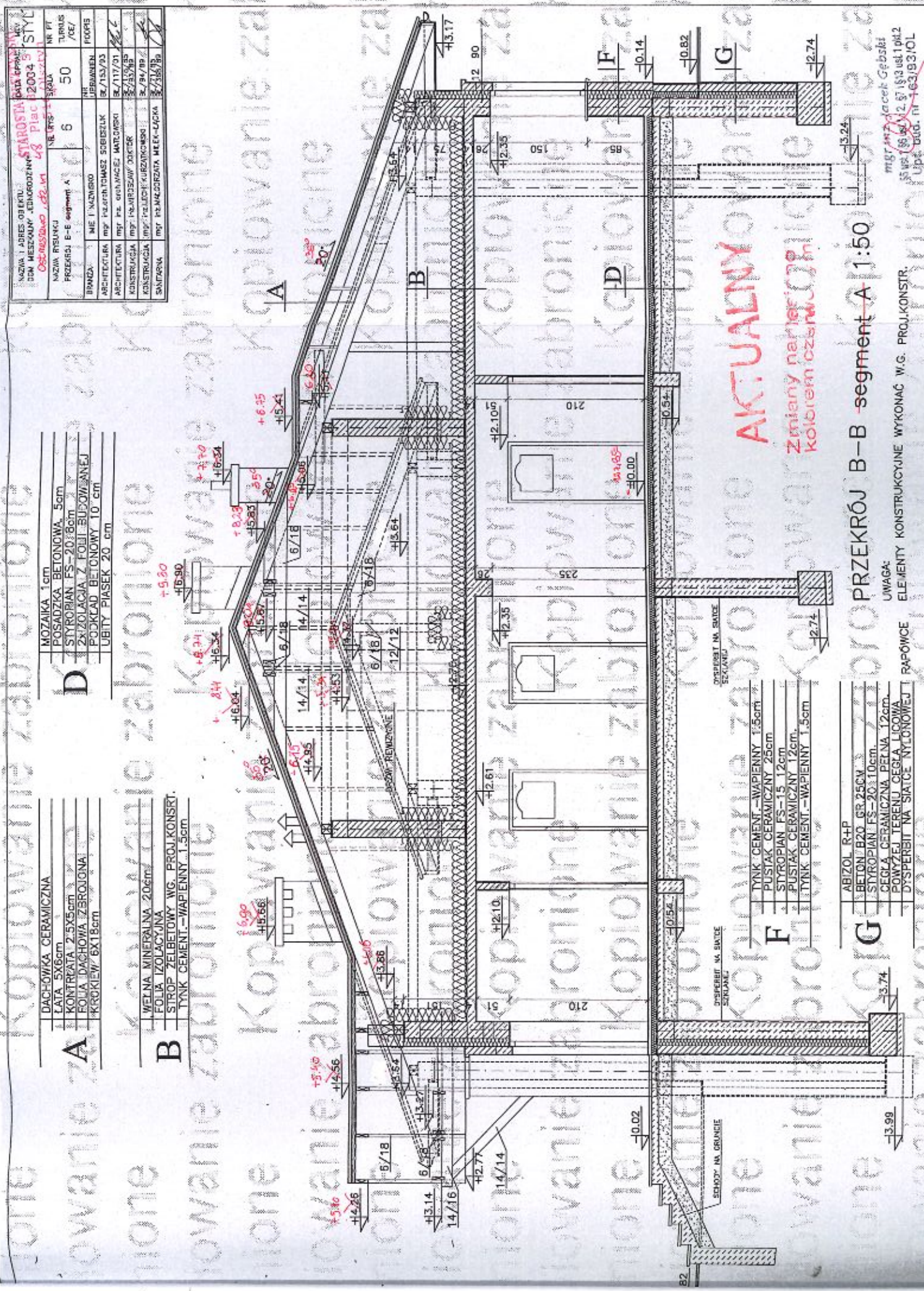
UWAGA:
ELEMENTY KONSTRUKCYJNE WYKONAĆ W.G. PROJEKTU

NAZWA I ADRES OBIEKTU: DOKŁADNY ADRES: 2004 5 OŚ. NIEZŁOŻYMA	DATA SPRAWDZENIA: 2004 5	STYL
NZ	50	TURNUS /CE/
POZIOMY	6	POZIOMY
PRZEMOŁ	6	PRZEMOŁ
BRANŻA:	6	BRANŻA
ARCHITEKTURA	6	ARCHITEKTURA
KONSTRUKCJA	6	KONSTRUKCJA
SANITARYJNA	6	SANITARYJNA

MOZAIKA 1cm	POSADZKA BETONOWA 5cm
STYROPIAN FS-20 8cm	2XIZOLACJA Z FOLI-BUDOWIANEJ
POKŁAD BETONOWY 10 cm	UBITY PIASEK 20 cm

DACHÓWKA CERAMICZNA	LATA 5X6cm
KONTRATA 2.5X5cm	FOLIA DACHOWA IZOLACYJNA
KROKIEW 6X18cm	

WELNA MINERALNA 20cm	STROP ŻELBETOWY WG. PROJ.KONSRT.
FOLIA IZOLACYJNA	STROP CEMENT-WAPIENNY 1.5cm



MOZAIKA	1 cm
POSADZKA BETONIOWA	5 cm
STYROPIAN FS	20 8 cm
2xIZOLACJA Z FOLII BUDOWLANEJ	
PODKŁAD BETONOWY	10 cm
UBITY PIASEK	20 cm

John C. Givens

2020

Zmiany naniesiono
kolorem czerwonym

mgr inż. Jacek Gębski
55 ust 1, 2, 57 i 13 ust 1 pkt 2