

Krynica-Zdrój, dnia 10.07.2023r.

Sygnatura akt Km 130/18 Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Sączu, z siedzibą Kancelarii w Muszynie

OPINIA SZACUNKOWA

OKREŚLENIA AKTUALNEJ WARTOŚCI DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 1633, POŁOŻONEJ W KRYNICY -ZDROJU, PRZY ULICY LEŚNEJ, ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM POD NUMEREM 52, OBJĘTEJ KW NS1M/00013751/1



Krynica-Zdrój, dnia 10.07.2023r.

opracowała:

*Anna Jaśkiewicz
biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości
33-380 Krynica, ul. Piłsudskiego nr 19a
NIP: 944 132 21 86, REGON: 492 779 700*

WYCIĄG Z OPRACOWANIA

PRZEDMIOT WYCENY:	Nieruchomość gruntowa
ADRES NIERUCHOMOŚCI:	Miejscowość Krynica- Zdrój, obręb 0001, gmina Krynica- Zdrój, powiat nowosądecki, województwo Małopolskie, Ul. Leśna 52.
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA:	121007_4
OBRĘB:	Nr 0001
JEDNOSTKA REJESTROWA:	G 853
DZIAŁKA NR EWIDENCYJNY:	1633
POWIERZCHNIA GRUNTU:	0,1456ha.
KSIĘGA WIECZYSTA:	NS1M/00013751/1
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU	282,70m.kw.
STAN WŁADANIA ZGODNIE Z KW 13751	Własność: w ½ części Jan Michał Borowiec s. Grzegorza i Aldony oraz w ½ części Katarzyna Borowiec c. Grzegorza i Aldony;
OBCIĄŻENIA OPISANE KSIĘGĄ WIECZYSTĄ	- Dział III: ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością zakaz zbywania i obciążania nieruchomości położonej w Krynicy przy ul. Leśnej 52; ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości - sygn.akt.KM 130/18; ostrzeżenie o przyłączeniu do egzekucji z nieruchomości sygn.akt KM 337/21; - Dział IV: hipoteka umowna w kwocie: 748000,00 (siedemset czterdzieści osiem tysięcy) zł kredyt oraz odsetki, prowizje, opłaty, koszty i świadczenia uboczne, umowa kredytu kredyt hipoteczny MIX nr 84 1020 3453 0000 8196 0050 2690 z dnia 25.09.2012r.
CEL WYCENY:	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną 1633 dla potrzeb Kancelarii Komorniczej z siedzibą w Muszynie
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI:	Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ulicy Leśnej w Krynicy-Zdroju, stanowi działkę ewidencyjną nr 1633, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, wzniesionym na przelomie lat 90 i 2000-nych. Działka położona jest w terenie pochyłym, o wysokim kącie nachylenia w kierunku zachodnim, granice działki regularne, w kształcie zbliżone do wydłużonego trapezu. Budynek posadowiony na przedmiotowej działce wykonany został w technologii mieszanej – przyziemie murowane, pozostałe kondygnacje w konstrukcji drewnianej, zrębowej, przekryty dachem dwuspadkowym z frontową jaskółką i absydą przekrytą dachem w kształcie ostrosłupa, dach posyty podwójnym gontem. Działka zagospodarowana od strony frontowej – w zakresie dojść terenowych wokół budynku, od strony wschodniej działka pokryta częściowo zakrzaczeniami a częściowo drzewostanem leśnym. Dostęp do przedmiotowej działki bezpośrednio z ulicy Leśnej. Dostęp do infrastruktury technicznej dla przedmiotowego terenu – bardzo dobry (infrastruktura sieciowa w zakresie E, W, K i G). Budynek pn 52 od kilkunastu lat jest niezamieszkały, pozostawiony bez dozoru, zaniedbany, do kapitalnego remontu
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI:	10.07.2023r.
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU:	10.07.2023r.

sporządziła:

Anna Jaśkiewicz
 biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości
 33-380 Krynica, ul. Piłsudskiego nr 19a
 NIP: 944 132 21 80, REGON: 492 779 700

/Podpis /

I PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

przedmiotem wyceny jest nieruchomość objęta KW nr NS1M/00013751/1, stanowiąca działkę ew. nr 1633 o powierzchni 1456m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położona przy ulicy Leśnej pn. 52, w obrębie 0001, w Krynicy-Zdroju, w powiecie nowosądeckim, w województwie małopolskim;

zakres wyceny obejmuje określenie rynkowej wartości prawa własności nieruchomości jw. przysługującego, według danych z księgi wieczystych oraz ewidencji gruntów, na prawach współwłasności: w ½ części Janowi Michałowi Borowiec s. Grzegorza i Aldony oraz w ½ części Katarzynie Borowiec c. Grzegorza i Aldony;

II- CEL WYCENY

Zgodnie z Poleceniem Kancelarii Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Sączu, z siedzibą w Muszynie, Rynek 8, z dnia 29 listopada 2021r. w sprawie z wniosku Sandander Leasing S.A. ul. Kolorowa 8, 60-198 Poznań sporządzić opinię w przedmiocie:

„....określenia aktualnej wartości nieruchomości w postaci działki ewidencyjnej nr 1633, położonej w Krynicy -Zdroju, przy ulicy Leśnej pn. 52, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, objętej KW NS1M/00013751/1 ...”

III. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPINII

Podstawa formalna:

Niniejszy dokument został opracowany na podstawie Polecenia Kancelarii Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Sączu, z siedzibą Kancelarii w Muszynie, przy ul. Rynek 8, dnia 29 listopada 2021r.

Podstawy prawne:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - Warszawa, dnia 24 lutego 2023 r., poz. 344, z dnia 11 stycznia 2023 r.-jednolity tekst ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- rozporządzenie rady ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (z późn.zmianami),
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (opracowano na podstawie: t.j. dz. u. z 2022 r. poz. 1360).

Podstawy metodologiczne:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)” wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,

- „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005,
- „Gospodarka nieruchomościami”, Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman, Grzegorz Jesiotr, Monika Jesiotr, Wyd. Politechnika Koszalińska, Koszalin 2009,
- „Wartość rynkowa nieruchomości”, Ewa Kucharska - Stasiak, Wyd. TWIGGER, Warszawa 2000;
- „Metody określania wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. Educaterra, Olsztyn 2007,
- „Analiza rynku nieruchomości”, Henryk Gawron, Wyd. Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2011.
- „Szacowanie nieruchomości” pod redakcją Jerzego Dydenki, Wyd. Dom wydawniczy ABC 2006.

IV. ŹRÓDŁA INFORMACJI

1. akta sprawy;
- 2. dane z rejestru gruntów oraz kopia mapy ewidencyjnej;
3. dane dotyczące planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Krynica-Zdrój;
4. Akty notarialne dot. transakcji kupna –sprzedaży udostępnione w Starostwie Powiatowym w Nowym Sączu;
5. własna baza danych;
6. wizja lokalna przeprowadzona w dniu 21 grudnia 2021r., 2 sierpnia 2022r., a także 19 kwietnia 2023r.;

V. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOSCI BIEGŁEGO

- opinia została sporządzona w dniu 10 lipca 2023r.;
- wartość nieruchomości określono wg stanu przedmiotu wyceny na dzień wizji lokalnej z dnia 19 kwietnia 2023r.;
- stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na dzień 10 lipca 2023r.;
- wartość nieruchomości określono na dzień 10 lipca 2023r.;
- wizja lokalna w dniu 19 kwietnia 2023r.

VI. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIEMUCHOMOŚCI

stan prawny:

Księga Wieczysta – Repertorium Ksiąg Wieczystych nr NS1M/00013751/1

- **Dział I:** – Oznaczenie nieruchomości: woj. małopolskie, powiat nowosądecki, gm. Krynica-Zdrój, miasto Krynica-Zdrój, obręb 0001, działka nr 1633 – identyfikator 121007_4.0001.1633 obszaru 0,1456ha, o sposobie korzystania Ls– lasy;

Budynki: ul. Leśna 52, budynek mieszkalny o pow. użytkowej: 282,68m.kw.

Spis praw związanych z własnością: brak wpisu;

- **Dział II:** w ½ części Jan Michał Borowiec s. Grzegorza i Aldony oraz w ½ części Katarzyna Borowiec c. Grzegorza i Aldony;

- **Dział III:** ograniczenie w rozporządzeniu nieruchomością zakaz zbywania i obciążania nieruchomości położonej w Krynicy przy ul. Leśnej 52

ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości - sygn.akt.KM 130/18

ostrzeżenie o przyłączeniu do egzekucji z nieruchomości sygn.akt KM 337/21

- **Dział IV:** hipoteka umowna w kwocie: **748000,00** (siedemset czterdzieści osiem tysięcy) zł

- kredyt oraz odsetki, prowizje, opłaty, koszty i świadczenia uboczne, umowa kredytu kredyt hipoteczny MIX nr 84 1020 3453 0000 8196 0050 2690 z dnia 25.09.2012r.

Zgodnie z danymi z rejestru gruntów:

Województwo małopolskie,

Powiat: Nowy Sącz,

Jednostka ewidencyjna: 121 007_4, Krynica-Zdrój- miasto;

Obr. ewidencyjny: 0001 Krynica- Zdrój

obręb	ark	Nr działki	JR	Pow.[ha]	użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie
					rodzaj	Pow.[ha]		
0001		1633	G853	0,1456	LsV	0,1180	KW 13751	
					B	0,0276		
współwłasność		w ½ części Jan Michał Borowiec s. Grzegorza i Aldony oraz w ½ części Katarzyna Borowiec c. Grzegorza i Aldony;						



ilość działek: 1

suma powierzchni działek: 0,1456ha.

oznaczenie użytków: B – tereny mieszkaniowe;

Ls - lasy

Budynki nie stanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności:

identyfikator	121007_4.0001.83_BUD	Kondygnacja naziemna 3
działka	121007_4.0001.1633	Kondygnacje podziemne 0
adres	Krynica- Zdrój, ul. Leśna 52	Powierzchnia zabudowy z dokumentów 134m ²
Rodzaj wg KŚT	Budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych – Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych – Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych -
uwagi		

Lokalizacja ogólna: przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Krynica- Zdrój:
Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Krynica-Zdrój (do 31 grudnia 2001 roku Krynica, stosuje się też nieformalną nazwę Krynica Górską – w odróżnieniu od Krynicy Morskiej) – miasto w województwie małopolskim, w powiecie nowosądeckim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Krynica-Zdrój. W latach 1975-1998 miasto administracyjnie należało do województwa

nowosądeckiego. Zwana jest "perłą polskich uzdrowisk polskich". Według danych z 31 grudnia 2006 miasto liczyło 12 868 mieszkańców. Nazwa miejscowości Krynica-Zdrój pisana z łącznikiem (dywizem) jest formą zatwierdzoną urzędowo. Forma nazwy pisana bez łącznika, tzn. Krynica Zdrój, jest natomiast formą potoczną. W Krynicy-Zdroju znajduje się stacja końcowa linii kolejowej z 1911 r. Z Krynicy można dojechać pociągiem do Nowego Sącza, Tarnowa, Krakowa, Warszawy, Gdyni, Bydgoszczy i innych miast. Kiedyś istniały także połączenia do Gliwic i Jasła. W Krynicy-Zdroju zbiegają się drogi wojewódzkie 981 i 971. Przed 1 stycznia 2006 roku przez Krynica-Zdrój przebiegała droga krajowa 75, jednak po tej dacie zmienił się jej przebieg od miejscowości Krzyżówka w stronę Słowacji. Krynica-Zdrój nie posiada własnego Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej, jednak ma dobre połączenia z większością dużych miast w Polsce. Do Krynicy-Zdroju przyjeżdżają autobusy m.in. z Katowic, Łodzi, Kielc, Krakowa, Stalowej Woli, Rzeszowa, Warszawy czy Lublina. W sezonie letnim istnieje połączenie Krynica-Zdrój - Mielno i Krynica-Zdrój - Nysa. -
źródło Internet

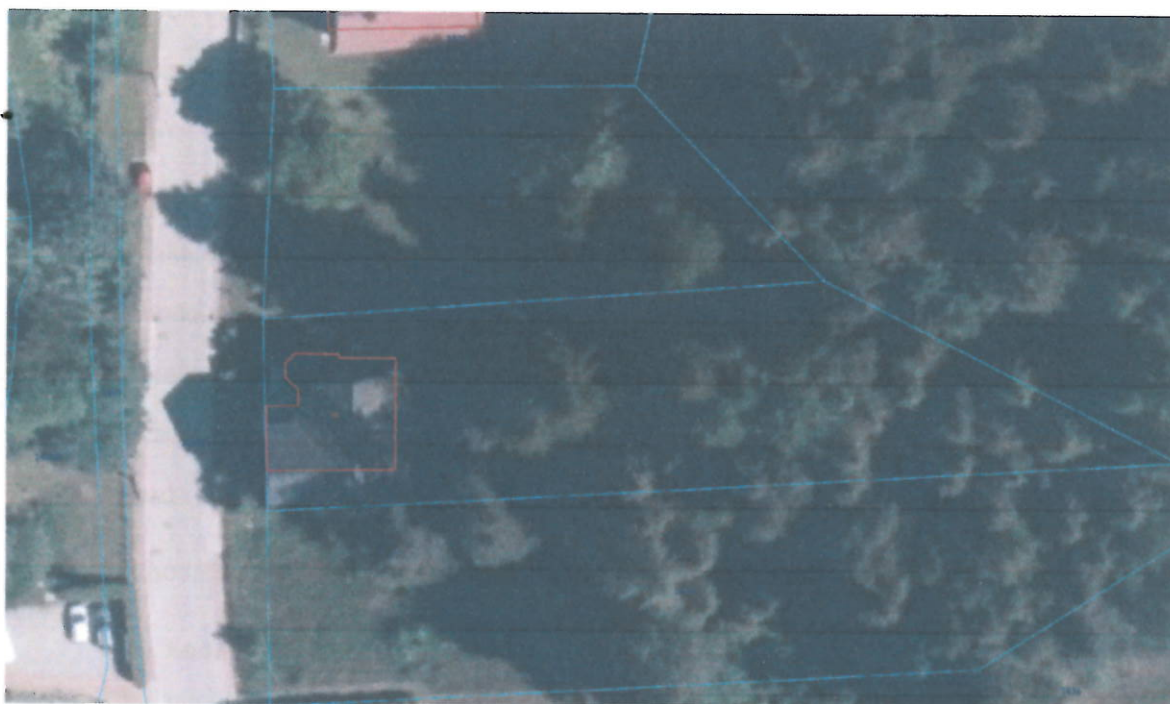


Źródło - internet

- informacje ogólne:

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej części miasta, przy ulicy Leśnej, stanowiącej drogę boczną od ulicy Pułaskiego, ulicy przelotowej relacji Krynica-Zdrój - Tylicz. Odległość od ulicy Pułaskiego wynosi około 550 mb., odległość od ścisłego centrum

uzdrowiskowego (wejście na Deptak Krynicki) około 1300mb. Działka położona za zbroczu o nachyleniu w kierunku zachodnim. Działka 1633 jest działką opisaną granicami zbliżonymi w kształcie do wydłużonego trapezu. Położenie szczegółowe – działka położona pomiędzy terenami ulicy Leśnej (od strony zachodniej), a terenami leśnymi (od strony wschodniej) i terenami niezabudowanymi (od strony północnej i południowej). W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i niżej przy ulicy Leśnej sanatoryjna i pensjonatowa. Działka o pełnym dostępie do infrastruktury technicznej. Działka częściowo ogrodzona i zagospodarowana w zakresie dojść, nasadzeń roślin ozdobnych od strony ulicy. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.



dane techniczno ekonomiczne:

nieruchomość obj. KW NS1M / 00013751/1, stanowiąca działkę nr ew. 1633 o powierzchni 0,1456ha jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, parterowy, z poddaszem użytkowym wzniesionym w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni użytkowej wynoszącej: 282,70m² -przyjęto zgodnie z projektem na podstawie którego wydane zostało pozwolenie na budowę, i na podstawie którego przedmiotowy obiekt został zrealizowany (Decyzja znak PKS-7351-AM-46/98) – patrz załącznik do opracowania.

Szczegółowy opis budynku mieszkalnego

- forma architektoniczna budynku dostosowana do charakteru zabudowy regionalnej. Bryła budynku posadowiona na rzucie poziomym w kształcie litery L, z charakterystyczną absydą w narożniku budynku od strony ulicy, która przekryta jest dachem wieżowym, w

kształcie ostrosłupa. Budynek przekryty dachem dwuspadkowym o kącie nachylenia połaci wynoszącym około 40°, przecinającym się prostopadle z dachem dwuspadkowym wysuniętej od frontu części budynku. Forma budynku i detale wykończeniowe nawiązują do architektury regionalnej. Elewacja wykończona częściowo w kamieniu naturalnym, częściowo naturalny bal drewniany. Budynek mieszkalny jest budynkiem trzykondygnacyjnym, w tym przyziemie (ze względu) na ukształtowanie terenu jest otwarte od strony ulicy, a całkowicie zagłębione od strony stoku, ze względu na ukształtowanie terenu poziom posadzki garażu obniżono o około 35cm w stosunku do poziomu pozostałej posadzki przyziemia.

• Funkcja budynku:

- przyziemie mieści część mieszkalną i gospodarczą oraz garaż (obecnie przekształcony na pokój);
- - na II kondygnacji mieści się otwarta część dzienna połączona z kuchnią i jadalnią, łazienka, hall i dwa pokoje, a także drugie wejście do budynku od strony wschodniej;
- trzecia kondygnacja mieści trzy sypialnie, łazienkę, i hall przechodzący w antresolę nad pokojem dziennym
- dojazd i wejście główne do budynku od strony zachodniej i dodatkowe od strony wschodniej;

Opis konstrukcyjny budynku:

Fundamenty – żelbetowe, wylwane na mokro;

Ławy fundamentowe żelbetowe, wylwane na mokro;

Ściany fundamentowe- betonowe wylwane na mokro;

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych przyziemia murowane z pustaka ceramicznego, pozostałe kondygnacje drewniane z płazów o gr 18cm układanych w zrąb;

Ściany wewnętrzne kondygnacji mieszkalnych – o konstrukcji murowanej z cegły ceramicznej przyziemiu oraz pozostałe drewniane – w zrąb;

Stropy – nad przyziemem – płytowe, żelbetowe, nad parterem i poddaszem w konstrukcji drewnianej - belkowe;

Dach dwuspadkowy o konstrukcji drewnianej i o pokryciu gontem drewnianym podwójnym;

Rynny i rury spustowe pierwotnie – miedziane |(obecnie w dużej mierze – brak)

Schody zewnętrzne betonowe;

Tynki wewnętrzne – typowe, w sanitariatach, kuchniach, kotłowni – płytki ceramiczne, malowanie emulsyjne, ściany kondygnacji nad przyziemiem bal naturalny;

Stolarka okienna i drzwiowa- drewniana;

Podłogi i posadzki: częściowo z płytek ceramicznych, częściowo drewniane oraz panelowe;

Elewacja wykończona w kamieniu naturalnym na poziomie przyziemia, płaz drewniany naturalny na pozostałych kondygnacjach;

Instalacje: elektryczna gniazd wtykowych oraz siłowa, CO z piecem na paliwo gazowe, wod- kan wraz z urządzeniami typowymi (w tym przyłącz wodociągowy sieciowy, kanalizacyjny- sieciowy);

Parametry techniczne obiektu:

Zestawienie powierzchni – stan funkcjonalno – użytkowy budynku według dostarczonego projektu:

lp	nazwa pomieszczenia	powierzchnia w m ²
przyziemie		
1	przedsionek	2,27
2	hall	18,65
3	łazienka	6,17
4	pom.gosp	3,92
5	kuchnia	8,74
6	pokój ogólny	15,78
7	sypialnia	11,76
8	garaż/pokój	18,60
9	komunikacja	1,60
10	kotłownia/pralnia	5,76
11	pom.sauny	9,22
razem		102,47
parter		
1	hall	12,70
2	pokój dzienny	40,80
3	kuchnia	20,70
4	łazienka	10,70
5	sypialnia	12,16
6	sypialnia	16,19
razem		113,25
poddasze		

1	hall + antresola	21,70
2	sypialnia	12,54
3	łazienka	7,08
4	sypialnia	12,75
5	sypialnia	12,91
razem		66,98

Łącznie powierzchnia użytkowa budynku: 282,70m.kw. – uwaga ujawniona w Pozwoleniu na budowę powierzchnia wynosi 282,68m.kw.

Powierzchnia zabudowy z dokumentów: 148,40m²;

Kubatura z dokumentów: 1210,00m³

Stan techniczny obiektu określono według metody liniowej uściślonej dla budynków źle utrzymywanych (budynek nie zamieszkały od kilkunastu lat, pozostawiony bez dozoru):

- $Szt = t/T \times 100\% = 29\%$

Szt – stopień zużycia technicznego w procentach

T= przewidywany okres trwałości obiektu w latach (80lat - uśredniony)

t= wiek obiektu w latach (około 23lat)

Dla potrzeb wyceny stan techniczny budynku określono według jednolitej skali ocen:

Zużycie techniczne w %	stan obiektu
0 – 8	bardzo dobry
9 – 25	dobry
26 – 50	średni
51 – 60	zadawalający
61 – 70	pogorszony

Standard – do kapitalnego wykończenia.

Zgodnie z przedstawioną poniżej Decyzją z dnia 13.10.2011r. dla przedmiotowego budynku nie została wydana zgoda na użytkowanie, ze względu na niespełnienie przez inwestora wymogów formalnych, a to:

- brak dokumentacji dot. budowy wewnętrznej instalacji gazowej;
- brak zgłoszenia lub pozwolenia na budowę ogrodzenia od strony drogi publicznej;
- brak zgody na odstąpienie od warunków technicznych dotyczących odległości budynku mieszkalnego od terenów leśnych;
- brak rysunków zatwierdzonego projektu z naniesieniem zmian nieistotnych w stosunku do projektu pierwotnego;
- brak oświadczenia kierownika budowy o zmianach jak wyżej;


POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
Powiat Nowosądecki

Nowy Sącz, dnia 13.10.2011r.

Nasz znak: IK.MT.7353.Z.K.28.2011

DECYZJA

Na podstawie art. 54 w związku 80 ust.2 pkt. 1 i art.83 ust.1, ustawy z dnia 07 lipca 1993r- Prawo budowlane (Tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr. 243, poz. 1623) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 15.09.2011r. (data wpływu do tut. Inspektoratu 15.09.2011r.) przez Pana Krzysztofa Paska zam.Os. Gen Sikorskiego 12/43, 32-200 Miechów zawiadamiającego o zakończeniu prac budowlanych związanych z budową budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowanego na dz. nr 1633 w Krynicy-Zdroju

zgłaszam sprzeciw

**w przedmiocie przystąpienia do użytkowania
budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną
zlokalizowanego na dz. nr 1633 w Krynicy-Zdroju**

UZASADNIENIE

W dniu 15.09.2011r. (data wpływu do tut. Inspektoratu 15.09.2011r.) Pan Krzysztof Pasek zam. Os. Gen. Sikorskiego 12/43, 32-200 Miechów zawiadomił tut. Inspektorat o zakończeniu prac budowlanych związanych z budową budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowanego na dz. nr 1633 w Krynicy-Zdroju.

Z analizy przedłożonych dokumentów przez inwestora wynika, że nie są one kompletne, zawierają braki i nieścisłości. W dniu 20.09.2011r. na podstawie przepisu art. 57 ust.4 ustawy *Prawo budowlane* postanowieniem wezwano Pana Paska do uzupełnienia : decyzji o pozwoleniu na budowę wewnętrznej instalacji gazowej , zgłoszenia lub pozwolenia na budowę ogrodzenia od drogi publicznej, zgodę na odstąpienie od warunków technicznych dotyczących odległości budynku mieszkalnego od terenów leśnych, oświadczenia kierownika budowy zgodnie z art.57 ust.1 pkt.2 lit.a., w którym brak potwierdzenia przez projektanta zmian nieistotnych od zatwierdzonego projektu dokonywanych podczas robót , rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi zmianami nieistotnymi (brak daty sporządzenia w/wym zmian przez projektanta), oryginału projektu wraz z planem zagospodarowania działki.

Postanowienie skutecznie doręczono dn.26.09.2011r.

W terminie wyznaczonym w/w postanowieniem tj. do dnia 03.10.2011r. inwestor nie uzupełnił wymaganych przepisem art. 57 ustawy Prawo budowlane dokumentów.

Tut. Inspektorat pismem z dnia 05.10.2011r. zawiadomił inwestora o zakończeniu gromadzenia materiałów dowodowych przed wydaniem decyzji kończącej postępowanie administracyjne.

W dniu 05.10.2011r. pełnomocnik inwestora złożył wniosek o przedłużenie terminu dostarczenia dokumentów zgodnie z postanowieniem z dn.20.09.2011r., znak: IK.MT.7353.Z.K.28.2011.

Analizując ustalony stan faktyczny i obowiązujący stan prawny stwierdzam, że organ nie może przychylić się do wniosku z uwagi na fakt, iż termin wynika wprost z ustawy Prawo budowlane, w związku z tym samodzielnie go nie określił i nie ma możliwości jego przywrócenia zawieszenia, przerwania (*Wyrok NSA z dn. 12 grudnia 2008r., sygn. II OSK 1588/07*).

Zgodnie z przepisem art.54 ustawy Prawo budowlane cyt.: *Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem art.55 i 57, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji*.



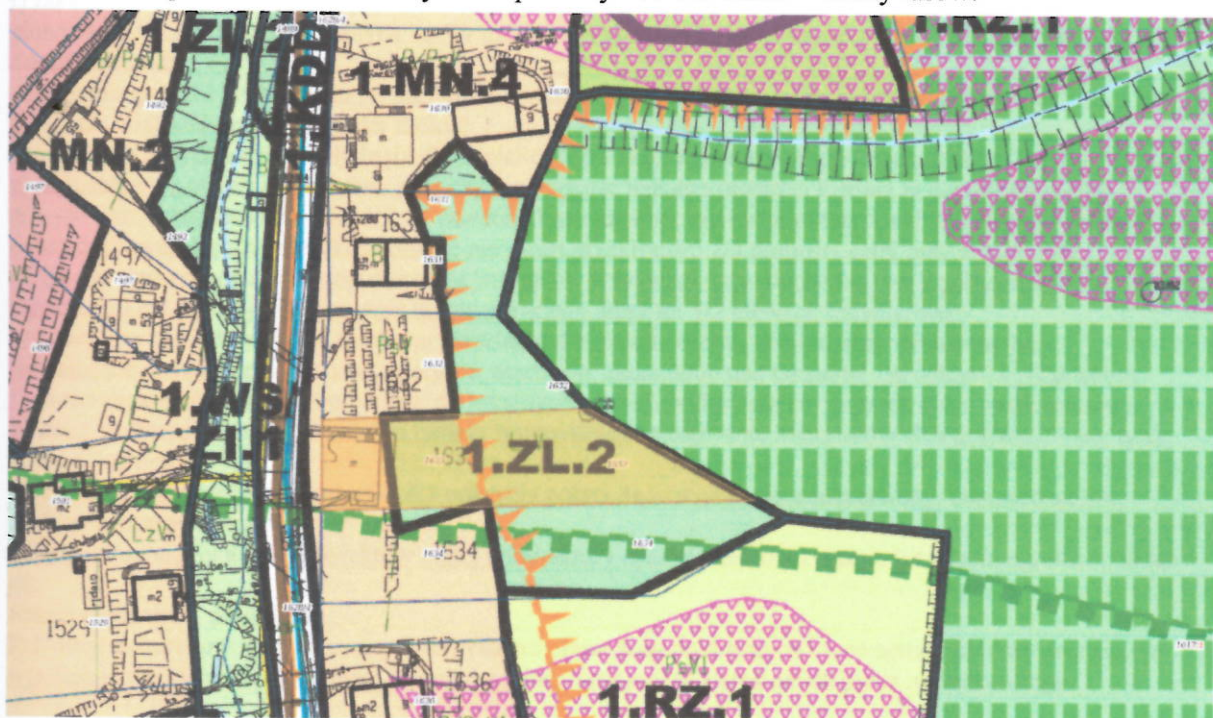
POWIATOWY INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO W NOWYM SĄCZU
15-100 NOWY SĄCZ, UL. MAGAZYNOWA 7, TEL. (18-345-51-60), FAX (18-345-51-61)

Uwaga: w niniejszym opracowaniu dokonano oszacowania jak dla obiektu/budynku bez wad prawnych tj. wykonanego zgodnie z pozwoleniem na budowę. Tym niemniej do oszacowania dołączono kosztorys prac rozbiórkowych oraz oddzielnie oszacowano wartość gruntu działki 1633 (obr.0001 Zdrój) – zgodnie z Poleceniem Kancelarii Komorniczej.

przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Na podstawie UCHWAŁY NR XXVII.165.2012 RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY-ZDROJU z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie: uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrawisko Krynica – Zdrój (OBSZAR 1 – ZDRÓJ) oraz Uchwały Nr LVII.326/2014 RADY MIEJSKIEJ W KRYNICY-ZDROJU z dnia 14 maja 2014 r., oraz Uchwały nr XXII.154.2016 z dnia 17.03.2016r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrawisko Krynica – Zdrój (OBSZAR 1 – ZDRÓJ), Nr XXVII.165.2012 Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju z dnia 27 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Mał. 2012. 4091), stwierdzono, że działka 1633 leży w terenach o następującym przeznaczeniu:

W części w terenie opisanym symbolem na rysunku planu 1.MN.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz oznaczone na rysunku planu symbolem 1.ZL.2 - tereny lasów:



USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1.MN.1 – pow. 0,50 ha, 1.MN.2 – pow. 0,96 ha, 1.MN.3 – pow. 0,05 ha, 1.MN.4 – pow. 0,90 ha, 1.MN.5 – pow. 0,09 ha, 1.MN.6 – pow. 0,11 ha, 1.MN.7 – pow. 0,12 ha, 1.MN.8 – pow. 0,29 ha, 1.MN.9 – pow. 0,02 ha, 1.MN.10 – pow. 0,11 ha, 1.MN.11 – pow. 1,57 ha, 1.MN.12 – pow. 1,49 ha, 1.MN.13 – pow. 0,19 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- b) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla pacjentów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
- c) budownictwo pensjonatowe z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) Przeznaczenie dopuszczalne, realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - wbudowane usługi komercyjne, realizowane jako usługi podstawowe oraz gastronomia, urządzenia i obiekty rekreacji, usługi związane z ochroną zdrowia i odnową biologiczną;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;

4) Zachowanie terenów zieleni na nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) Zakaz lokalizacji nowych budynków za wyjątkiem dopuszczonych ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;

6) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i pensjonatów oraz odbudowa, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących, na następujących zasadach:

- a) lokalizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej, lub zwartej bliźniaczej, przy uwzględnieniu pkt 5,
- b) kubatura nadziemna nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1500m³, a mieszkalnego jednorodzinnego z pokojami na wynajem do 2000m³ i budynku pensjonatowego do 2500m³,
- c) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć 10 metrów od strony przystokowej, a mieszkalnych jednorodzinnych z pokojami na wynajem lub usługami wbudowanymi oraz pensjonatów, nie może przekroczyć 12 metrów od strony przystokowej,
- d) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 300– 450. Dopuszcza się stosowanie dachów wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej oraz w wypadku budynków pensjonatowych na części budynku płaskich stropodachów, w tym pełniących funkcję terenów zieleni a także tarasów widokowych,
- e) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań. Dopuszcza się zadaszenia w formie przeszklenia dla części obiektu obejmującej: pomieszczenia wymagające doświetlenia oraz werandy, pergole, oranżerie, zadaszenia nad tarasami i ogródkami oraz podjazdami,
- f) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem:
- ząłamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. d) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,
 - stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci;
- g) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku, gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej,
- h) dopuszcza się zadaszenia w formie przeszklenia dla części obiektu obejmującej: pomieszczenia wymagające doświetlenia, werandy, pergole, oranżerie, zadaszenia nad tarasami, ogródkami i podjazdami,
- i) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez sytuowanie głównej kalenicy budynku w dostosowaniu do układu warstwic oraz stosowanie materiałów elewacyjnych typu: tynk, drewno, kamień,
- j) stosowanie następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
- 7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów zagospodarowania ogrodów, takich jak altany, zadaszenia, pergole itp.;
- 8) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne, na zasadach określonych przez zarządcę drogi

Tereny lasów, oznaczone symbolami 1.ZL.1 - pow. 67,14 ha (lasy głęboczone i wodochronne, uzdrowiskowo – klimatyczne) i 1.ZL.2 - pow. 34,67 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Zakaz zabudowy, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z gospodarką leśną, w tym dróg leśnych oraz urządzeń turystycznych realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) Zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe cieki wodne, rowy melioracyjne) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, a dna cieków wodnych wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej;
- 3) Dopuszcza się wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych i narciarstwa biegowego) oraz realizację urządzonych miejsc do odpoczynku z obiektami i urządzeniami małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Opis drzewostanu zgodnie z danymi z Banku Danych o Lasach (dane z roku 2017 – należy przyjąć wiek drzewostanu powiększony 6 lat):

Adres BDL: K100740001-101 -ix -00 Forma własności: **prywatne**
 Województwo: **MAŁOPOLSKIE** Powiat: **Nowosądecki** Gmina: **Krynica-Zdrój Miasto**
 Obręb ewidencyjny: **Slotwiny** Oddział i wydzielanie: **1ix**
 Stan na rok: **2017**



Dane ogólne

Pow. (ha)	Gosp.	Wiek rębni	R. pow.	R. pion.	TSt.	St. degr.	Uwlg.	Typ gl.
0,30			D-STAN	DRZEW	LGSW			

Dane ogólne cd.

Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przyucz. uszk.	Proc. uszk.
			GOSP			0

Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zageszczenie
DRZEW		UM		0,7
PODSZ				0,3

Gatunki w warstwach drzewostanu

Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)
DRZEW	JD	5	65	76	25,1		355
DRZEW	JD	2	50				
DRZEW	BRZ	1	50				
DRZEW	JD	2	100				
DRZEW	SW	MJS	65				
DRZEW	SW	MJS	50				

Wskaźniki gospodarcze

Nr działki	Czynność	Planność	I. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)	Il. grubizny (m ³)
0	TPP	N		0,30	15

VIII. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

określenie wartości nieruchomości poprzedzono szczegółową analizą rynku, którą rozszerzono na gminy sąsiednie o podobnym charakterze społeczno - gospodarczym:

Po przeprowadzeniu badania kształtowania się cen transakcyjnych o określonym powyżej przeznaczeniu do określenia wartości nieruchomości przyjęto obszar obejmujący teren miasta Krynica-Zdrój i miejscowości o podobnych uwarunkowaniach społeczno-ekonomicznych.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w m. Krynica-Zdrój, w gminie Krynica-Zdrój, w Powiecie Nowosądeckim.

Powiat nowosądecki zajmuje obszar 1550,24 km² i liczy około 203 tys. mieszkańców. Jego siedzibą jest miasto Nowy Sącz. Większość terenu powiatu zajmują tereny górskie i wyżynne. Główne skupienie osadnicze regionu stanowi Kotlina Sądecka. Ważną rolę gospodarczą w regionie odgrywa rolnictwo. Podmioty gospodarcze reprezentują najczęściej handel, usługi, budownictwo. Kluczową dziedzinę gospodarki powiatu stanowi turystyka. W skład powiatu wchodzi 16 gmin; jedna miejska - Grybów, cztery miejsko wiejskie – Krynica Zdrój, Stary Sącz, Piwniczna, Muszyna, oraz 11 wiejskich.

Stopa bezrobocia, wg danych publikowanych przez PUP w Nowym Sączu, dla powiatu nowosądeckiego na koniec października 2022 roku wynosiła 9,6%, w porównaniu ze stopą bezrobocia w skali kraju 5,1%.

Lokalizacja administracyjna:

województwo małopolskie, powiat nowosądecki, gmina Krynica-Zdrój, miasto Krynica-Zdrój

Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej pracy jest położona w gminie miejsko-wiejska Krynica-Zdrój, która leży we wschodniej części Beskidu Sądeckiego, na zachodnim skraju Beskidu Niskiego. Znajduje się ona w południowo-wschodniej części województwa małopolskiego, w powiecie nowosądeckim, 32 km na południowy wschód od Nowego Sącza. Największą popularność wśród turystów zyskała ona dzięki funkcji uzdrowiskowej miasta (status uzdrowiska górskiego), opierającej się przede wszystkim na źródłach wód leczniczych. Ponadto gmina wyróżnia się licznymi walorami, które nadają jej charakter turystyczno-wypoczynkowy, atrakcyjny zarówno dla kuracjuszy, jak i dla turystów.

Badany rynek nieruchomości obejmuje teren gminy Krynica-Zdrój oraz gmin sąsiednich o podobnych uwarunkowaniach społeczno – gospodarczych (gminy uzdrowskie lub turystyczno - wypoczynkowe).

Na specyfikę badanego rynku ma wpływ wielkość i unikalne położenie obszaru, o znakomitych walorach środowiskowych oraz dynamiczny rozwój działalności turystyczno – rekreacyjnej, a co za tym idzie również usług związanych z potrzebami konsumpcyjnymi mieszkańców jak i licznie przybywających turystów z kraju i zagranicy. Należy zauważyć, że przedmiotowy region w sposób nieuchronny zmienia swój charakter z dawnego ściśle uzdrowskiego na turystyczno – leczniczy. W dużych uzdrowskich wyraźnie zaznacza się tendencja zmiany kuracjuszy, których pobyt w uzdrowsku ma charakter ściśle leczniczy, na klientów komercyjnych, korzystających z bogatej oferty miejscowości turystycznych, takiej jak liczne trasy narciarskie, koleje linowa i gondolowa, wyciągi krzeselkowe czy wyciągi orczykowe, usługi hotelarsko – gastronomiczne i urządzenia rekreacyjno – turystyczno – wypoczynkowe.

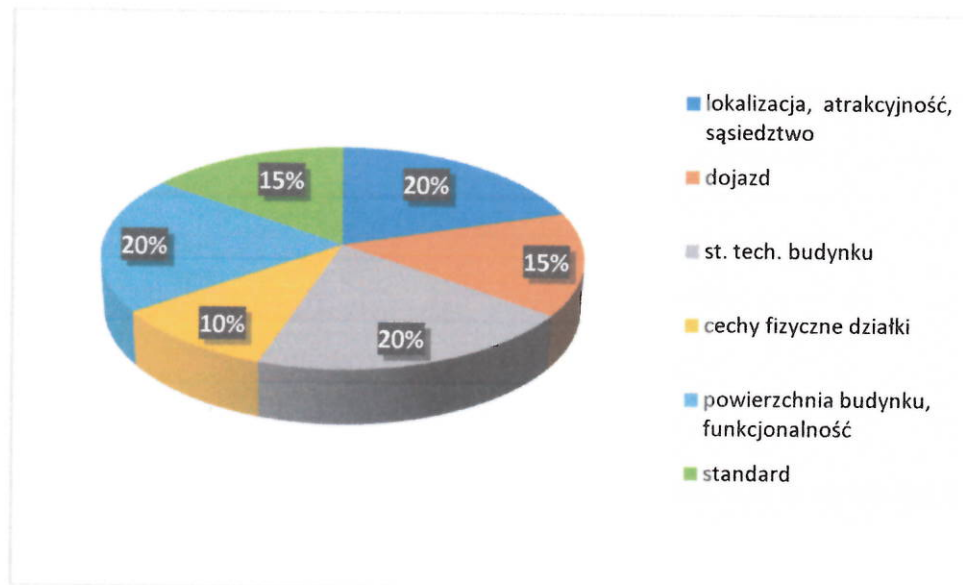
Stosunkowo dobrym popytem cieszą się na badanym rynku nieruchomości zabudowane budynkami położonymi we miejscowościach mających potencjał turystyczno-wypoczynkowy. Takie obiekty, znajdują również nabywców pochodzących z centralnej Polski, którzy nabywają tego typu nieruchomości, przekształcając je w budynki rekreacyjne, z przeznaczeniem na wyjazdy urlopowe lub z pokojami na wynajem.

A./ nieruchomości zabudowane podobne do wycenianej:

Przyjęto okres badania rynku ostatnia kilkanaście miesięcy do daty wyceny. Obszar rynku – miejscowości wypoczynkowo- turystyczne podobne do obszaru na którym znajduje się wyceniana nieruchomość (ze względu na unikalną formę architektoniczną oraz konstrukcje budynku, zdecydowana się rozszerzyć badany rynek nieruchomości aż po miejscowości zlokalizowane na Podhalu – brak podobnych obiektów na rynku lokalnym)

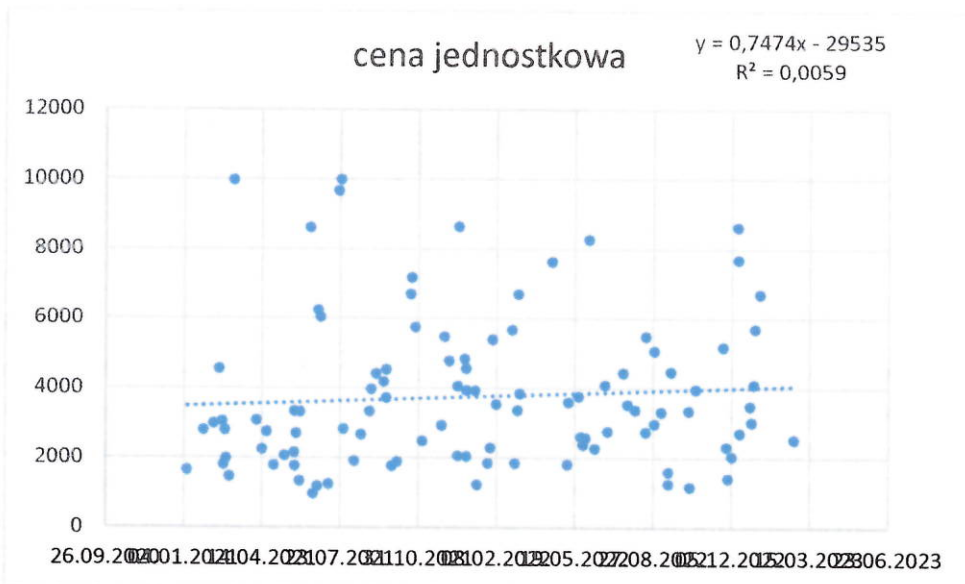
Na podstawie analizy rynku, wywiadów w biurach obrotu nieruchomościami oraz na podstawie wywiadów z potencjalnymi inwestorami, przyjęto cechy różniące oraz określono ich wagi poprzez porównanie nieruchomości różniących się tylko jedną cechą.

Na ceny nieruchomości zabudowanych podobnych do wycenianej wpływ miały ich następujące atrybuty:



Trend czasowy

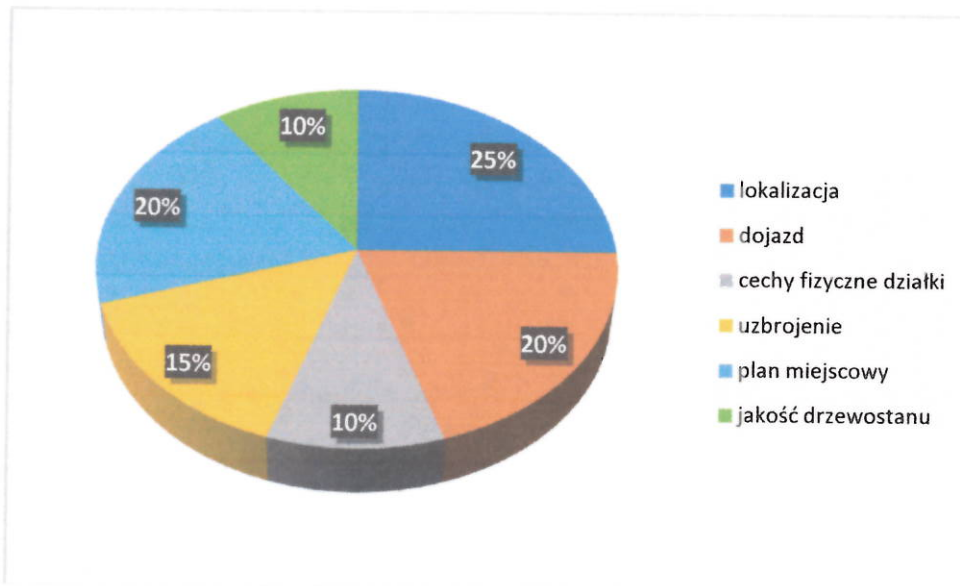
W związku z brakiem dostatecznej liczby danych transakcyjnych sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej, umożliwiających określenie trendu zmian w czasie, dla jego wyznaczenia przeprowadzono analizę całościową lokalnego i równoległego rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z terenu całego powiatu nowosądeckiego i nowotarskiego, na próbie ponad 100 transakcji z okresu od stycznia 2021 r. do lutego 2023r. (przyjmując transakcje dla nieruchomości położonych na terenach wypoczynkowo-uzdrowiskowych):



08.sty.21	do	23.lut.23		
$y=m*x + b$		x		
m	b	Data min -X min	Data max -X max	różnica
0,7474	-29535	44203,25	44979,25	776,00
		y min	y max	
		3502,511	4082,4934	
$T = (y \text{ max}-y \text{ min})/y \text{ min}$				
Trend ba- dany	0,1655905			
$=(T/(X \text{ max}-X \text{ min})) * 365$				
Trend roczny	0,0778873			

W niniejszym opracowaniu przyjęto trend zmiany cen w skali roku w wysokości 8%.

B./ nieruchomości niezabudowane podobne do wycenianej – dla gruntu działki 1633:
Z posiadanej bazy danych wybrano zbiór transakcji rynkowych podobnych pod względem najważniejszych cech do nieruchomości wycenianej (w danym przypadku również do wyceny przyjęto nieruchomości położone poza miejscowością Krynica- Zdrój – brak podobnych transakcji na rynku lokalnym). Największy wpływ na wartość nieruchomości gruntowych, niezabudowanych o przeznaczeniu mieszanym stanowiącym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz leśnych miały następujące ich cechy:



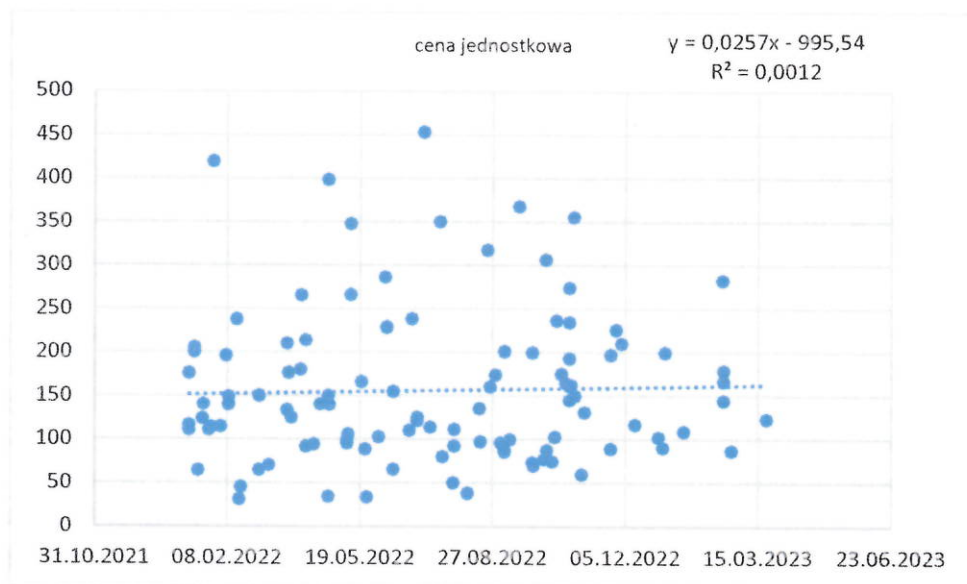
Trend czasowy

Bazy danych zawierające informacje o transakcjach na rynku nieruchomości są równie specyficzne jak sam rynek. Bardzo często, aby zawierały rzetelną informację, muszą uwzględniać transakcje z długiego okresu czasu, a parametrem, który jest najbardziej na to czuły, jest cena jednostkowa nieruchomości. Dlatego przed przystąpieniem do analizy materiału zgromadzonego w bazie należy ocenić, czy wpływ czasu rzeczywiście miał wpływ na ceny jednostkowe, a jeśli miał, to należy przeprowadzić korektę cen jednostkowych ze względu na upływ czasu.

Metod takiej korekty jest kilka, jednak, jeżeli bierzemy pod uwagę prace z dużymi zbiorami danych, wówczas najbardziej efektywną i rzetelną metodą jest wykorzystanie modeli statystycznych.

Dlatego podczas budowy takich modeli należy rozpatrywać najprostsze (najlepiej liniowe), gdyż w praktyce okazują się one bardzo skuteczne do określania trendu cen nieruchomości a równocześnie można je wykorzystać do korygowania tych cen. („Korekta cen nieruchomości ze względu na upływ czasu w przypadku dużych baz danych” Mariusz Frukacz, Mirosław Popieluch, Edward Preweda).

W związku z brakiem dostatecznej liczby danych transakcyjnych sprzedaży gruntów budowlanych na terenie uzdrowiska zbadano transakcje gruntami podobnymi do wycenianego w uzdrowiskach ościennych o podobnej charakterystyce społeczno-ekonomicznej (Piwnicznej, Krynicy Zdrój, Szczawnicy i Krościenka oraz Powiatu Tatrzańskiego), umożliwiającą określenie trendu zmian w czasie, dla jego wyznaczenia przeprowadzono analizę całościową, na próbie ponad stu transakcji z okresu od stycznia 2021 r. do marca 2023r.



10.sty.22	do	21.mar.23		
$y=m*x + b$		x		
m	b	Data min -X min	Data max -X max	różnica
0,0257	-995,54	44570,97	46001,54	1430,57
		y min	y max	
		149,93404	186,69958	
$T = (y \text{ max}-y \text{ min})/y \text{ min}$				
Trend ba- dany	0,2452114	24,52%		
$=(T/(X \text{ max}-X \text{ min})) * 365$				
Trend roczny	0,0625642	6,26%		

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że w badanym okresie ceny uległy zmianie. Po analizie ogólnych trendów zmian cen nieruchomości, aktualnej sytuacji gospodarczej, przyjęto korektę obliczonego trendu czasowego i do wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano trend czasowy w wysokości 6% w skali roku.

IX. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

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. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Ustala się ją przy zastosowaniu podjęcia dochodowego lub podjęcia porównawczego.

Wyboru właściwego podjęcia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonano zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania, dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Założono, iż zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny. Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku lokalnego na dzień wyceny i odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie,

jaką można by uzyskać za szacowaną nieruchomość przy zawarciu umowy sprzedaży. Przyjęto, iż w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy, ceny nie uległyby zmianie.

Mając na uwadze powyższe, **wartość rynkową nieruchomości** jako przedmiotu prawa własności **wg jej stanu w dacie wizji lokalnej i poziomu cen z daty sporządzenia opracowania** - określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze (**Art.153.1.ustawy o g.n.**) 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.

Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

§ 4.1 Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 4.2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, **metodę korygowania ceny średniej** albo metodę analizy statystycznej rynku.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy $[Cmin/Cśr]$ i górnej granicy $[Cmax/Cśr]$ sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale $[Cmin, Cmax]$. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie: C_{sr} – średnia cena w przyjętym zbiorze,

U_i – współczynniki korygujące,





n - liczba cech rynkowych.


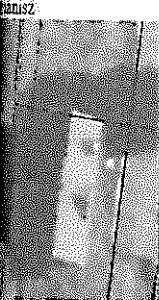

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

X. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIEMUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ ZABUDOWANĄ DZIAŁKĘ O NR EW. 1633 (OBRĘB 0001 ZDRÓJ)




I. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości objętej KW NSIM/00013751/1:

Do obliczeń metodą korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym po odrzuceniu transakcji skrajnych, wybrano z posiadanej bazy danych reprezentatywną zbiór transakcji rynkowych podobnych pod względem najważniejszych cech do nieruchomości wycenianej- zbiór transakcji:

Adresacja	Sygn.transakcji	Data transakcji	Nr ew. działki	Krótki opis	Pow. dz. w ha	p. użytkowa	c. transakcyjne	c.jednostkowe	c.jednostkowe, zaktualizowane	uwagi
	1945/2022	08.06.2022		bm drewniany parterowy z poddaszem użytkowym na podmurówce, kryty blacha trapezową, stan techniczny dobry, standard wykonania do remontu	0,1800	110,00	250 000	2272,73	2 393,94	uw rep a 1378/2022 z dnia 13 04 2022
	4368/21	01.09.2021		zabudowana drewniano - murowanym jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym, oddanym do użytkowania w 2018 r. oraz budynkiem gospodarczym i drewnianą altaną, dostęp do drogi publicznej poprzez udział w drodze wewnętrznej.	0,1100	211,25	1300000	6153,85	6 851,29	2011-2020
	1971/2022	27.06.2022		zab murowano-drewnianym piętrowym bud mieszkal jednorod., wybud w 2011r	0,1254	165,90	680 000	4 098,85	4 317,46	
	4572/2021	16.11.2021		Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, murowano drewnianym (parter i piętro murowane, pierwsze i drugie poddasze drewniane) o pow. użytkowej około 219 m2, którego budowę rozpoczęto w 1990 r., a zakończono w 2004	0,0921	219,00	1000000	4566,21	5 022,83	Działka pozostaje w stałym ogrodzeniu i ma zapewniony bezpośredni niezakłócony dostęp do drogi gminnej poprzez działkę której

				r. Budynek nie wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Na działce znajduje się także wolnostojący budynek garażowy o pow. użytkowej 12 m2.						sprzedający są współwłaścicielami oraz poprzez uprawnienie służebności. Strony oświadczają, że w budynku pomieszczenia na górnej kondygnacji tj. poddaszu o pow. ok. 80 m2 są niewykończony, e w stanie developerskim, ponadto stan techniczny budynku wymaga generalnego remontu, tj. wymiany pokrycia i konstrukcji dachu, wymiany balkonów, odwodnienia budynku, wymiany instalacji oraz modernizacji kotłowni. Cena obejmuje również udział 1/2 w działce niezabudowanej stanowiącej w terenie drogę dojazdową tj. dz. 3587/2o pow. 145 m2
 Dunajec Kobuszków Głala	3514/2022	13.06.2022		Nieruchomość jest zabudowana drewnianym budynkiem góralskim o pow. mieszkalnej ok. 160 m2. Ma dostęp do drogi publicznej	0,0987	160,00	720000	4500,00	4 740,00	Konstr.drewniana
 Kanisza	4603/2022	30.05.2022		Działka zabudowana jednorodzinny budynek mieszkalnym, dwukondygnacyjnym, częściowo murewanym, a częściowo drewnianym, z dachem krytym blachodachówką, o pow. uż około 240 m2, wybudowanym w 2016 r., wyposażonym w instalację elektryczną. Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej	0,0824	240,00	900000	3750,00	3 975,00	drewniana, murewana
 Krynica-Zdrój Krynica Sądelska	1544/2022	15.09.2022		Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym drewniano murewanym, krytym blachą, czterokondygnacyjny m, częściowo podpiwniczonym, ze strychem.	0,1041	327,57	990000	3022,25	3 122,99	drewniana, murewana

				posiadającym instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, c.o., o pow. uż. ok. 327,57 m ² , z garażem w budynku; budynek w stanie surowym zamkniętym. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.						
Janisz	190/2022	10.01.2022		zabudowana budynkiem drewnianym mieszkalnym nr C, z początku XXI w, o pow. uż. 180 m ² . Budynek nie jest wpisany do GEZ ani do RZ, nie leży też w strefie konserwatorskiej. Cena obejmuje również sprzedaż udziału 1/2 w nieruchomości obejmującej niezabudowane dz. o pow. 149 m ²	0,0851	180,00	500000	2777,78	3 018,52	
Osie Niżne Kacwin Kacwinia	11048/2021	21.10.2021		działka o foremnym ale też nieco wydłużonym kształcie; na działce nr jest budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem wbudowanym, drewniany na podmurówce, oddany do użytkowania w 2010 r., o pow. użytk. 113,70 mkw (w tym garaż: 22,90 mkw), o pow. zabud. 112,30 mkw i o kubaturze 763,20 msześć, pokryty blachodachówką, ogrzewany piecem CO na prąd; kanalizacja do szamba, woda z własnej studni	2 970	113,70	763 000	6 710,64	7 426,44	
Łukowka	'3936/22	02.06.2022		budynek mieszkalny drewniany, z bali, parterowy, z użytkowym poddaszem, podpiwniczony, składający się w poziomie parteru z ośmiu pokoi, dwóch łazienek i dwóch korytarzy, w poziomie poddasza z ośmiu pokoi, pięciu łazienek i dwóch korytarzy - jeden z aneksem kuchennym, oraz trzy altany drewniane o pow., ok. 25, 12 i 10 mkw, po 2010 roku nie dokonywano nakładów na budynek, MPZP: 2.9 UT/MP	0,2862	400,00	1500000	3750,00	3 950,00	
Osia Polska	'4407/22	11.07.2022		zabudowana jednokondygnacyjny m z poddaszem użytkowym, drewnianym budynkiem	0,0524	100,00	469000	4690,00	4 908,87	

				mieszkalnym, krytym blachą, wyposażonym w instalacje elektryczną, wod-kan i co wraz z gazowym kotłem grzewczym. Nieruchomość ogrodzona. Budynek w b. dobrym stanie, brak MPZP						
	7276/22	09.11.2022		zabudowana jednokondygnacyjny m z poddaszem użytkowym drewnianym budynkiem mieszkalnym, na nieruchomości wykonane także fundamenty pod budowę drugiego budynku mieszkalno - rekreacyjnego, z udziałem w drodze wewnętrznej	0,0929	85,80	530000	6177,16	6 300,70	
	2785/2022	07.06.2022		Tereny mieszkaniowe, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, pensjonatową, związaną z nieuciążliwą działalnością usługową i gospodarczą, w tym rolniczą oraz niezbędne, wewnętrzne drogi dojazdowe tworzące infrastrukturę techniczną. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr murywano drewnianym, dwukondygnacyjnym, wybudowanym w latach 30-tych XX w. o pow. użytkowej ok. 160 m ² . znajdującym się w stanie technicznym do remontu oraz budynkiem gospodarczym - stajnią; nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Budynek jest wpisany do GEZ. Do budynku doprowadzone media: prąd, woda, światłowód. Budynek jest sprzedawany bez wyposażenia.	580	160,00	280000	1750,00	1 843,33	

Σ57 871,37

cena średnia: 4 451,64zł/m²

zakres współczynników korygujących:

1 843,33 : 4451,64 = 0,414

7 426,44 : 4451,64 = 1,668

- opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych:

cecha rynkowa	c.min	c.max
lokalizacja, sąsiedztwo	słaba	bardzo dobra
dostępność	słaba	bardzo dobra
stan techniczny budynku	słaby	bardzo dobry
standard	słaby	bardzo dobry
powierzchnia , funkcjonalność	słaba	bardzo dobra
cechy fizyczne działki	słaba	bardzo dobra

- Ustalono następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech wpływających na wartość:

rynkowe	ocena	opis
ocena, dostępność, sąsiedztwo	bardzo dobra	łatwy dostęp, część centralna miejscowości/wsi, lub dodatkowo możliwość wykorzystania okolicy w celach wypoczynkowych oraz rekreacyjnych, bliskość centrum adm., handl. ,łatwość kom.,
	dobra	jw. lecz z pewnymi ograniczeniami
	słaba	uciążliwe sąsiedztwo, przeciętna lokalizacja, w dużej odległości od centrum, uciążliwy warunki przyrodniczo – społeczne, brak poczucia bezpieczeństwa
dostępność/dojazd	bardzo dobra	brak utrudnień w dojeździe, bezpośredni dojazd
	dobra	jw. lecz z pewnymi ograniczeniami, wąska nienormowa droga dostępowa, duże spadki terenu lub inne uciążliwości
	słaba	brak bezpośredniego dojazdu,
stan techniczny budynku	b. dobra	procentowe zużycie budynku od 1-8%(stan techniczny budynku bardzo dobry)
	dobra	procentowe zużycie budynku od 9-25% (stan techniczny budynku –dobry)
	słaba	procentowe zużycie budynku od 26-50% (stan techniczny budynku średni)
standard	bardzo dobra	interesująca stylistyka wykończenia wnętrza pasująca do charakterystycznej stylistyki architektonicznej budynku drewnianego, łazienki wyposażone, budynek w pełni wykończony
	dobra	jw. lecz z pewnymi ograniczeniami
	przeciętna	Obiekt wymaga dostosowania do współczesnych wymogów, nieatrakcyjna stylistyka wykończenia, budynek do wykończenia wnętrz, itp. wnętrza do kapitalnej odnowy
powierzchnia budynku, funkcjonalność	bardzo dobra	obiekt funkcjonalny, powierzchnia i kubatura odpowiadająca normom, możliwość racjonalnego wykorzystania powierzchni, niewielkie powierzchnie lub takie, które stwarzają duże możliwości wykorzystania funkcjonalnego
	dobra	obiekt funkcjonalny, z pewnymi ograniczeniami
	słaba	obiekt niefunkcjonalny, duże lub zbyt małe powierzchnie, lub brak możliwości racjonalnego zagospodarowania, brak możliwości ustalenia racjonalnej funkcjonalności
cechy fizyczne działki	bardzo dobra	regularny prostokąt, teren płaski o dogodnych warunkach zabudowy
	dobra	regularna o lekkim nachyleniu, dobre warunki zabudowy
	słaba	nieregularna, duże spadki terenu, utrudnione warunki zabudowy

- Wagi cech rynkowych, określone na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy
lokalizacja, atrakcyjność, sąsiedztwo	20
dojazd	15
st. tech. budynku	20
cechy fizyczne działki	10
powierzchnia budynku, funkcjonalność w tym również jakość zabudowań gospodarczych pod względem funkcjonalności	20
standard	15
	100%

- Zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących	
		Dolna granica	Górna granica
lokalizacja, atrakcyjność, sąsiedztwo	20	0,0828	0,3336
dojazd	15	0,0621	0,2502
st. tech. budynku	20	0,0828	0,3336
cechy fizyczne działki	10	0,0414	0,1668
powierzchnia budynku, funkcjonalność	20	0,0828	0,3336
standard	15	0,0621	0,2502
Razem:	100%	0,414	1,668

- Określenie sumy współczynników korygujących cenę średnią dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną 1633 o pow. 1456m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym-jednorodzinny - położonym w miejscowości Krynica- Zdrój, obręb Zdrój- w dacie aktualnej (stan i ceny aktualne):

Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu dla przedmiotu wyceny-ocena	Wartość współczynnika korygującego dla przedmiotu wyceny
lokalizacja, atrakcyjność, sąsiedztwo	20	0,0828	0,3336	bardzo dobra	0,3336
dostępność,	15	0,0621	0,2502	bardzo dobra	0,2502
st. tech. budynku	20	0,0828	0,3336	średni	0,0828
cechy fizyczne działki	10	0,0414	0,1668	słaba	0,0414
powierzchnia budynku/ funkcjonalność	20	0,0828	0,3336	słaba	0,0828
standard	15	0,0621	0,2502	przeciętna	0,0621
	100%	0,414	1,668		0,8529

- Obliczenie wartości 1m² powierzchni użytkowej nieruchomości dla przedmiotu wyceny dokonano według następującego wzoru:

$$W1m^2 = C\bar{s}r \times \sum U_i \times E \text{ za brak dozoru} =$$

$$3\,417,12 \text{ zł/m}^2$$

Gdzie:

W1m² - wartość 1m² powierzchni użytkowej

C \bar{s} r- średnia cena transakcyjna

U_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości – 6

- Przyjęto wartość nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1633, z obr.0001 Krynica-Zdrój o powierzchni 1456m² i o powierzchni ogólnu-użytkowej budynku mieszkalnego 282,70m² na poziomie:

Wn = 966 019,824zł

Przyjęto: 966 000,zł

Słownie: dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy zł.

(wartość ta uwzględnia stan techniczny budynku, wyposażenie trwale z nim związane, stylistykę architektoniczną i inne)

II. określenie wartości gruntu działki 1633:

Analiza rynku nieruchomości –zbiór nieruchomości podobnych

nr	lokalizacja	Numer transakcji	Data transakcji	Wzrost	Zapis w planie miejscowym	Powierz. celowa w m ²	Wartość transakcji (zł)	Wzrost	Wzrost	Uwagi
1	Krynica Zdrój	2013/2022	17.08.2022		8.RZ/ZN.3; 8.MN.18	1702	230 000 zł za działkę i	135,14	139,87	
2	Muszyna	4449/2022	03.10.2022		MN1, ZL	1677	225 000	134,17	137,52	
3	Krynica Zdrój	12262/2021 - umowa przeniesienia własności	13.10.2021		8.MN.10; 8.RZ/ZN.3 ; 8.ZL.2	2655	145 000	54,61	59,25	umowa warunkowa z dnia 03.09.2021 nr rep. 10661/2021 tym samym aktem sprzedano inną działkę i udziały w działkach drogowych w cenie 5000každy
4	Krynica Zdrój	12262/2021 - umowa przeniesienia własności	13.10.2021		Jw.	2091	145 000	69,34	75,23	umowa warunkowa z dnia 03.09.2021 nr rep. 10661/2021 tym samym aktem sprzedano inną działkę i udziały w działkach drogowych w cenie 5000každy
5	Krynica Zdrój Generała Andersa	4737/2021 - umowa przeniesienia własności	10.11.2021		7.MN.23 , 7.ZL.2 - szerokość działki 11 m, częściowo stanowi las niepełnowartościowy i zakrzaczenia	698	70 000	100,29	108,31	umowa warunkowa z dnia 12-10-2021 nr rep. 4209/2021
6	Szczawnica	6981/22	15.07.2022		brak planu	858	110000	128,21	133,34	
7	Krynica Zdrój	1274/2022	14.04.2022		teren zabudowy mieszkaniowe	2118	200000	94,43	99,62	

					j jednorodzinne j i usług i częściowo tereny rolne					
8	Krynica Zdrój	1267/2022	14.04.2022		tereny rolne	1050	100000	95,24	100,48	
9	Szczawnica	3497/21	03.12.2021		MPZP: częściowo MN, częściowo R, częściowo w terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, dostęp do drogi przez kładkę pieszo - jezdnią przez potok, prawo użytkowania zapewniające dostęp.	2453	265000	108,03	116,13	
10	Krościenko nad Dunajcem Koleczczyz na	10584/22	24.10.2022		upw., LP nie wykonują prawa pierwokupu, uzbrojone w instalacje wodną, MPZP: częściowo tereny rolne do zalesienia oraz tereny mieszkaniowe j jednorodzinne j i zagrodowej wraz z usługami	778	150000	192,8	197,62	
11	Krościenko nad Dunajcem Świętej Kingi	6863/22	11.07.2022		nieuzbrojone, z udziałem w dw upw, LP nie wykonują prawa pierwokupu	1231	140000	113,73	118,28	
12	Krościenko nad Dunajcem Świętej Kingi	5047/22	20.05.2022		pozostałe działki: upw, LP nie wykonuje prawa pierwokupu, dojazd i prowadzenie mediów - służebność, w dziale III służebność przejazdu, przechođu, prowadzenia mediów, pólnocnym	963	160000	166,15	174,46	

					oraz zachodnim skrajem działki					
13	Szczawnica	1225/22	13.06.2022			966	150000	155,28	162,27	

Σ 1 622,38

c.śr. 124,80zł/m²

zakres wsp.korekcyjnych: 0,475-1,5830

WEKTOR CEN

Przedział cen = 138,37zł/m²

C min = 59,25zł /m²

C max = 197,62zł /m²

zakres współczynników korygujących

minimalny	maksymalny
59,25 : 124,80 = 0,475	197,62 : 124,80 = 1,583

- Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie minimalnej C_{min} i cenie maksymalnej C_{max} w aspekcie przyjętych cech rynkowych.

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka- ocena	
		C _{min}	C _{max}
1	lokalizacja (atrakcyjność inwestycyjna obrębu)	słaba	bardzo dobra
2	dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej- możliwości	słaba	bardzo dobra
3	dogodność dojazdu	słaba	bardzo dobry
4	cechy fizyczne działki (wielkość, kształt, rzeźba – przydatność dla funkcji określonej w planie z.p.)	słaba	bardzo dobra
5	przeznaczenie w planie z.p. , inne [m.in. stan zagospodarowania, służebności, istniejące ograniczenia inne niż wynikające z kształtu i wielkości]	słaba	bardzo dobra
6	jakość zadrzewień	słaba	dobra

- ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych na potrzeby wyceny przyjęto, w ramach ustalonych cech rynkowych, następującą skalę ocen:

cecha rynkowa	ocena	opis
lokalizacja, moda na daną okolicę	bardzo dobra	atrakcyjna okolica, moda na daną okolicę
	dobra	jw. lecz z pewnymi ograniczeniami
	słaba	nieatrakcyjna okolica, brak zainteresowani a daną okolicą,
dojazd do nieruchomości	bardzo dobra	bezpośredni dojazd od drogi publicznej
	dobra	jw. lecz z pewnymi utrudnieniami (np.dojazd po ustalonej służebności gruntowej, droga boczna – o dużym nachyleniu itp)
	słaba	brak dojazdu bezpośredniego, w terenie brak drogi lub nieustalony jej przebieg, droga gruntowa zanikająca w terenie
cechy fizyczne działki wielkość, kształt, nachylenie terenu,	słaba	działka o nieregularnych granicach, powierzchnia uniemożliwiająca funkcjonalne wykorzystanie działki, teren o dużym spadku, pofałdowany-liczne utrudnienia
	dobra	granice częściowo nieregularne, powierzchnia częściowo funkcjonalna, teren o lekkim nachyleniu, itp.
	bardzo dobra	granice regularne powierzchnia gwarantująca maksymalnie funkcjonalne wykorzystanie działki, teren płaski
uzbrojenie	bardzo dobra	pełne uzbrojenie na działce lub bezpośrednio przy granicy
	dobra	niepełne lecz duże możliwości- infrastruktura sieciowa w zasięgu
	przeciętna	słaba dostępność
przeznaczenie w mpzp i inne	bardzo dobra	brak ograniczeń wynikających z zapisu w planie oraz innych zależności formalno –prawnych, plan dopuszczający zróżnicowane usługi i mieszkalnictwo, usługi pensjonatowe wbudowane i inne
	dobra	jw. lecz z pewnymi ograniczeniami
	słaba	zapis w planie, z którego wynikają znaczne ograniczenia w wykorzystaniu przedmiotowego terenu oraz inne ograniczenia formalno -prawne
jakość drzewostanu	dobra	Drzewostan stanowiący dopełnienie działki budowlanej, nie utrudniający zabudowy, pojedyncze drzewa atrakcyjne wiekowo i gatunkowo dopełniające zagospodarowanie działki
	słaba	Las utrudniający zabudowę, brak drzew o charakterze ozdobnym czy dopełniającym zagospodarowanie działki

- Wagi cech rynkowych, określone na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

lp	cecha	waga%
1.	lokalizacja (atrakcyjność), moda na daną okolicę	25%
2.	dojazd	20%
3.	cechy fizyczne działki	10%
4.	uzbrojenie/możliwości	15%

5	ograniczenia wynikające z zapisu mpzp	20%
6	jakość drzewostanu	10%
razem		100%

- Zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech przedstawia poniższa tabela:

lp	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących	
			Dolna granica	Górna granica
1	lokalizacja (atrakcyjność)	25%	0,11875	0,39575
2	dojazd	20%	0,095	0,3166
3	cechy fizyczne działki	10%	0,0475	0,1583
4	uzbrojenie/możliwości	15%	0,07125	0,23745
5	ograniczenia wynikające z zapisu mpzp	20%	0,095	0,3166
6	jakość drzewostanu	10%	0,0475	0,1583
razem:		100%	0,475	1,583

- Określenie sumy współczynników korygujących cenę średnią dla gruntu działki 1633 wraz z określeniem wartości:

lp	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu dla przedmiotu wyceny	Wartość współczynnika korygującego dla przedmiotu wyceny
1	lokalizacja (atrakcyjność)	25%	0,11875	0,39575	bardzo dobra	0,39575
2	dojazd	20%	0,095	0,3166	bardzo dobra	0,3166
3	cechy fizyczne działki	10%	0,0475	0,1583	dobra	0,1029
4	uzbrojenie/możliwości	15%	0,07125	0,23745	bardzo dobra	0,23745
5	ograniczenia wynikające z zapisu mpzp	20%	0,095	0,3166	słaba	0,095
6	jakość drzewostanu	10%	0,0475	0,1583	bardzo dobra	0,1583
Razem:		100%	0,475	1,583	x	1,306

- Obliczenie wartości 1m² powierzchni użytkowej nieruchomości dla przedmiotu wyceny dokonano według następującego wzoru:

$$W1m^2 = C\bar{s}r \times \sum U_i =$$

$$162,99z\bar{s}/m^2$$

Gdzie:

W1m² - wartość 1m² powierzchni działki 1633

C \bar{s} r- średnia cena transakcyjna

U_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości – 6.

Stąd wartość działki 1633 wynosi:

$$1456m^2 \times 162,99z\bar{s}/m^2 =$$

$$237\ 313,44z\bar{s}$$

Przyjęto:

237 000, zł

Słownie: dwieście trzydzieści siedem tysięcy zł

VI. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości opisanej w KW NS1M/00013751/1, złożonej w X Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Muszynie, stanowiącej zabudowaną działkę ew. nr 1633, położoną w Krynicy-Zdroju (obręb 0001) wynosi:

966 000, zł

Słownie: dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy zł.

Wartość gruntu działki 1633 z obr. 0001 Krynica-Zdrój:

237 000, zł

Słownie: dwieście trzydzieści siedem tysięcy zł

Przy określeniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość użytkową i na wartość rynkową, niniejsza wycena przeprowadzona wg stanu obiektu oraz cen i metod obowiązujących w dniu oszacowania wartości. Niniejsze opracowanie sporządzono przy przyjęciu założenia, że przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona wadami prawnymi, a budynek na niej posadowiony może uzyskać pozwolenie na użytkowanie. Zgodnie z Poleceniem Kancelarii do opracowania dołączono kosztorys prac rozbiórkowych, przy założeniu hipotezy braku uzyskania przez inwestora pozwolenia na użytkowanie budynku.

VII. KLAUZULE I USTALENIA KOŃCOWE

- Opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu aniżeli określony w opracowaniu.
- *Powyższe opracowano przy założeniu, że przedmiotowa nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek obciążeń, praw lub roszczeń na rzecz osób trzecich, oraz obciążeń wynikających z orzeczeń sądów lub organów administracji.*
- Niniejsze opracowanie zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz z uwzględnieniem standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.
- Rzeczoznawca nie przyjmuje odpowiedzialności za czynniki ekonomiczne lub fizyczne, które mogłyby wpływać na niniejsze opracowanie, powstające po dacie sporządzenia opracowania oraz ukryte lub niewidoczne w dniu wizji lokalnej i badania stanu prawnego.
- Opinia opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach ujawnionych w KW oraz na dokumentacji geodezyjnej zakłada się, iż rzeczoznawcy zgłoszono wszystkie znane okoliczności mający wpływ na oszacowanie wartości oraz że od dnia wizji lokalnej do dnia wyceny nie nastąpiły zmiany w stanie nieruchomości.
- Dane powierzchniowe przyjęto według pomiarów własnych.
- Niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną ani prawną, nie założono w niniejszym oszacowaniu odstępstw *Decyzji* zezwalających na użytkowanie budynku.

Krynica- Zdrój, dnia 10.07.2023r.

- Warunków wodnych i geologicznych nie badano i nie uwzględniono w opracowaniu.
- Wycenę sporządzono przy założeniu, że nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek skażeń chemicznych czy biologicznych lub innych zanieczyszczeń mogących stanowić naruszenie obowiązującego prawa, w tym polskich norm i przepisów techniczno-budowlanych, albo mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia i bezpieczeństwa ludzi oraz dla środowiska naturalnego, ponadto nie występuje obowiązek rekultywacji nieruchomości.
- Szacunkowa wartość przedmiotowej nieruchomości nie uwzględnia czynników tzw. siły wyższej (m.in. powodzie, pożary o dużych rozmiarach, trzęsienia ziemi, epidemie, działania zbrojne, zamieszki oraz inne) na rynek nieruchomości, w/w wartość rynkowa powstała wyniku analizy normalnej sytuacji na rynku przed wystąpieniem zjawisk związanych z siłą wyższą. W/w zjawiska mogą mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości w przyszłości. W takiej sytuacji opracowanie wymaga aktualizacji.
- Szacunkową wartość przedmiotowej nieruchomości sporządzono na lipiec 2023r., z uwzględnieniem: cen rynkowych nieruchomości podobnych na miejscowym rynku oraz siły nabywczej pieniądza na datę wyceny. Zmiany w tym zakresie wymagają aktualizacji lub ponownej wyceny.
- Od dnia przekazania opracowania Autor nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania.
- Oszacowana wartość opiera się na cenach transakcyjnych.
- Przedstawione w niniejszym opracowaniu dane osobowe ujawnione zostały zgodnie z Poleceniem Kancelarii.

Krynica- Zdrój, dnia 10.07.2023r.

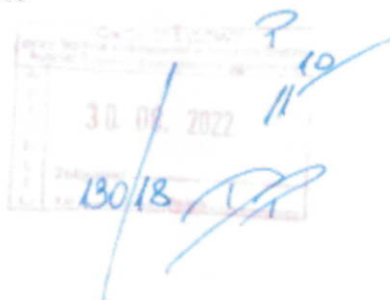
Anna Jaśkiewicz
biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości
33-380 Krynica, ul. Piłsudskiego nr 19a
NIP: 944 132 21 86, REGON: 492 779 700

XIII. ZAŁĄCZNIKI

- 1./ dokumentacja fotograficzna
- 2./ protokół z wizji lokalnej
- 3./ dane z zapisu w księdze wieczystej i ewidencji gruntów
- 4./ projekt architektoniczny oraz Decyzja zezwalająca na budowę budynku na działce 1633 z obr. 0001 Krynica-Zdrój oraz Decyzje o nieudzieleniu zgody na użytkowanie przedmiotowego budynku.

POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO
W NOWYM SĄCZU
DLA POWIATU NOWOSĄDECKIEGO
Nasz znak: SK-0710-302/22
Wasz znak: Sygn. akt Km 130/18

Nowy Sącz, dnia 25.08.2022 r.



Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym
w Nowym Sączu
Maciej Szoski

W odpowiedzi na wezwanie z dnia 17.05.2022 r. znak Km 130/18, które wpłynęło na dziennik podawczy dnia 22.08.2022r. w sprawie dopuszczenia do użytkowania budynku zlokalizowanego na dz. nr 1633, obręb 01 Krynica Zdrój, położony pod adresem ul. Leśna, 33-380 Krynica Zdrój uprzejmie informuję, że po przanalizowaniu rejestrów w tut. Inspektoracie wynika, iż przedmiotowy budynek nie został dopuszczony do użytkowania.

Jak wynika z rejestrów PINB inwestorem była Pani Danuta Banach, która w dniu 18.05.2010 r. złożyła zawiadomienie o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego na dz. 1633 w Krynicy Zdroju. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Nowym Sączu dla Powiatu Nowosądeckiego zgłosił sprzeciw w drodze decyzji z dnia 10.06.2010r znak IK.7353-K-18/2010.

Kolejnym inwestorem w przedmiotowej sprawie był Pan Krzysztof Pasek, który w dniu 15.09.2011r. złożył zawiadomienie o zakończeniu budowy, w tym przypadku również PINB w Nowym Sączu dla Powiatu Nowosądeckiego zgłosił sprzeciw w drodze decyzji z dnia 13.10.2011r. znak IK.MI.7353.Z.K.28.2011.

Do dnia niniejszego pisma nie zgłoszono ponownie zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego na dz. 1633 w Krynicy Zdroju.

POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO
W NOWYM SĄCZU DLA POWIATU
NOWOSĄDECKIEGO
Maciej Szoski

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) PINB n/a
IK.25.08.2022

Nasz znak: IK.MT.7353.Z.K.28.2011

DECYZJA

Na podstawie art. 54 w związku 80 ust.2 pkt. 1 i art.83 ust.1, ustawy z dnia 07 lipca 1994r- Prawo budowlane (Tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr. 243, poz. 1623) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. **Kodeks postępowania administracyjnego** (Tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 15.09.2011r. (data wpływu do tut. Inspektoratu 15.09.2011r.) przez Pana Krzysztofa Paska zam. Os. Gen. Sikorskiego 12/43, 32-200 Miechów zawiadamiającego o zakończeniu prac budowlanych związanych z budową budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowanego na dz. nr 1633 w Krynicy-Zdroju

zgłaszam sprzeciw

**w przedmiocie przystąpienia do użytkowania
budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną
zlokalizowanego na dz. nr 1633 w Krynicy-Zdroju**

UZASADNIENIE

W dniu 15.09.2011r. (data wpływu do tut. Inspektoratu 15.09.2011r.) Pan Krzysztof Pasek zam. Os. Gen. Sikorskiego 12/43, 32-200 Miechów zawiadomił tut. Inspektorat o zakończeniu prac budowlanych związanych z budową budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowanego na dz. nr 1633 w Krynicy-Zdroju.

Z analizy przedłożonych dokumentów przez inwestora wynika, że nie są one kompletne, zawierają braki i nieścisłości. W dniu 20.09.2011r. na podstawie przepisu art. 57 ust.4 ustawy *Prawo budowlane* postanowieniem wezwano Pana Paska do uzupełnienia : decyzji o pozwoleniu na budowę wewnętrznej instalacji gazowej, zgłoszenia lub pozwolenia na budowę ogrodzenia od drogi publicznej, zgodę na odstąpienie od warunków technicznych dotyczących odległości budynku mieszkalnego od terenów leśnych, oświadczenia kierownika budowy zgodnie z art.57 ust.1 pkt.2 lit.a., w którym brak potwierdzenia przez projektanta zmian nieistotnych od zatwierdzonego projektu dokonywanych podczas robót, rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi zmianami nieistotnymi (brak daty sporządzenia w/wym zmian przez projektanta), oryginału projektu wraz z planem zagospodarowania działki.

Postanowienie skutecznie doręczono dn.26.09.2011r.



W terminie wyznaczonym w/w postanowieniem tj. do dnia 03.10.2011r. inwestor nie uzupełnił wymaganych przepisem art. 57 ustawy *Prawo budowlane* dokumentów.

Tut. Inspektorat pismem z dnia 05.10.2011r. zawiadomił inwestora o zakończeniu gromadzenia materiałów dowodowych przed wydaniem decyzji kończącej postępowanie administracyjne

W dniu 05.10.2011r. pełnomocnik inwestora złożył wniosek o przedłużenie terminu dostarczenia dokumentów zgodnie z postanowieniem z dn.20.09.2011r., znak: IK.MT.7353.Z.K.28.2011.

Analizując ustalony stan faktyczny i obowiązujący stan prawny stwierdzam, że organ nie może przychylić się do wniosku z uwagi na fakt, iż termin wynika wprost z ustawy *Prawo budowlane*, w związku z tym samodzielnie go nie określił i nie ma możliwości jego przywrócenia zawieszenia, przerwania (*Wyrok NSA z dn 12 grudnia 2008r., sygn.II OSK 1588/07*).

Zgodnie z przepisem art.54 ustawy *Prawo budowlane* cyt.: *Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem art 55 i 57, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji*".



Za zgodność
Krzysztof Kujawa - Ref. ad.

POWIATOWY INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO W NOWYM SĄCZU
15-000 NOWY SĄCZ, UL. MAGAZYNOWA 1, tel 018-347-51-60, 018-347-51-70

Z obowiązujących przepisów art. 57 ust.1 ustawy Prawo budowlane wynika, że do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć stosowne dokumenty cyt.:

- 1) oryginał dziennika budowy,
- 2) oświadczenie kierownika budowy:
 - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także- w razie korzystania- drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu,
- 3) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania,
- 4) protokoły badań i sprawdzeń,
- 5) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
- 6) potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych prac/pracę
- 7) kopia świadectwa charakterystyki energetycznej"

Zgodnie z art.57 ust.4 w/w ustawy cyt. „ Inwestor jest obowiązany uzupełnić dokumenty wymienione w ust.1-3, jeżeli, w wyniku ich sprawdzenia przez właściwy organ, okaże się, że są one niekompletne lub posiadają braki i nieścisłości.”

Pognimo prawidłowego doręczenia postanowienia wzywającego do uzupełnienia brakujących dokumentów inwestor w terminie wyznaczonym w/w postanowieniem nie uzupełnił wszystkich zadanych dokumentów.

Ustalenia faktyczne poczynione w trakcie prowadzonego postępowania wykazały, że inwestor nie dostarczył do zawiadomienia o zakończeniu budowy kompletu dokumentów wymaganych przepisem art.57 ust.1 ustawy Prawo budowlane, zatem w myśl przepisu art.54 w/w ustawy należy zgłosić sprzeciw w drodze decyzji.

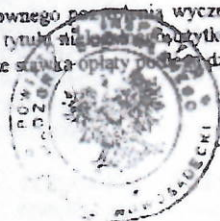
Jednocześnie informuję, że w celu uzyskania stosownego pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego budynku mieszkalnego należy złożyć nowe zawiadomienie wraz z kompletem dokumentów.

Mając powyższe na uwadze oraz treść przepisu art.54 ustawy Prawo budowlane – postanowiono jek w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronie postępowania odwołanie do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w terminie 14dni od dnia doręczenia decyzji.

POUCZENIE:

Użytkowanie obiektu budowlanego bez stosownego pozwolenia wyczerpuje dyspozycję przepisu art.57 ust.7 ustawy Prawo budowlane i skutkuje wymierzeniem kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego w wysokości określonej przepisem art. 59 f ust.1 w/w ustawy z tym, że stawka opłaty może dwadzieścikrotnemu podwyższeniu.



POWIATOWEGO INSPEKTORA
NADZORU BUDOWLANEGO
W POWIATU NOWOSĄDECKIM

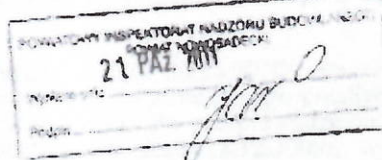
Janusz Golec

Otrzymują:

1. P. Tomasz Pasek – pełnomocnik Pana Krzysztofa Paska,
zam. Os. Gen. Sikorskiego 12/43, 32-200 Miechów.
2. PINB/ IK a/a

Za zgodność

MT dn. 13.10.2011r.



Nowy Sącz, dnia 02-09-2022

POWIATOWY INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO W NOWYM SĄCZU
31-300 NOWY SĄCZ UL. MAGAZYNOWA 7 tel. 018-447-51-60, 018-447-51-70



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**
Powiat Nowosądecki

Nowy Sącz, dnia 10.06.2010r.

Nasz znak: IK.7353-K-18/2010

DECYZJA

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego na podstawie art. 54 w związku z 80 ust.2 pkt. 1 i art.83 ust 1, ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. Nr 156 z 2006r., poz. 1118) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 98 z 2000r. poz. 1071 z późniejszymi zmianami)

po rozpatrzeniu zawiadomienia o całkowitym zakończeniu budowy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 1633 w Krynicy Zdroju przy ul. Leśnej, złożonego w dniu 18.05.2010 r. w siedzibie Inspektoratu przez Panią Danutę Barnach

zgłasza sprzeciw

**w przedmiocie przystąpienia do użytkowania budynku mieszkalnego
jednorodzinne zrealizowanego na działce nr 1633 w Krynicy Zdroju przy ul. Leśnej**

UZASADNIENIE

W dniu 18.05.2010 r. na dzienniku podawczym tut. Inspektoratu Pani Danuta Banach złożyła zawiadomienie o zakończeniu prac budowlanych związanych z budową budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 1633 w Krynicy Zdroju przy ul. Leśnej, do którego załączyła plik dokumentów.

Z analizy przedłożonych przez inwestora dokumentów wynikało, że nie są one kompletne, zawierają braki i nieścisłości. W dniu 20.05.2010 r. na podstawie przepisu art. 57 ust.4 ustawy Prawo budowlane postanowieniem wezwano Panią Danutę Banach do uzupełnienia wpisów w dzienniku budowy (ostatni wpis 16.02.2005r.), w oświadczeniu kierownika budowy (brak wpisów o wprowadzeniu zmian nieistotnych w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego wraz z zgodą projektanta), dostarczenia oryginałów protokołów odbioru, decyzji o pozwoleniu na budowę wewnętrznej instalacji gazowej oraz kopii rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi zmianami potwierdzonymi przez projektanta.

W dniu 08.06.2010r. P. Danuta Banach złożyła oświadczenie następującej treści: *" oświadczam, że wszystkie kompletne dokumenty związane z zakończeniem budowy zostały przeze mnie dostarczone i złożone w PINB w Nowym Sączu, które to z kolei nie zostały w komplecie zwrócone przez Wasz Urząd w piśmie z dnia 19.03.2010r., znak: IK.7353/K-37/2009. W związku z powyższym zadanie dostarczenia dokumentów, które nie zostały wcześniej zwrócone uważam za niemożliwe"*

Mając na uwadze powyższe Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zważył co następuje:

Inwestor – Pani Danuta Banach w dniu 08.12.2010r. złożyła zawiadomienie o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne zrealizowanego w Krynicy Zdroju przedkładając niekompletne dokumenty. Po przeprowadzeniu postępowania i nie uzupełnieniu dokumentów tut. Inspektora w dniu 28.12.2009r. wydał decyzję znak: IK.7353-K-37/2009, którą zgłosił sprzeciw w przedmiocie przystąpienia do użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinne zrealizowanego na dz.nr 1633 w Krynicy Zdroju.

Za zgodność

Krzysztof Kotonow-Polcu

Od decyzji odwołanie złożyła P. Danuta Banach. Odwołanie zostało złożone w ustawowo przewidzianym terminie. W dniu 23.02.2010r. inwestor złożył w siedzibie Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego oświadczenie, w którym wnosi o wycofanie odwołania od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego powiatu nowosądeckiego z dn. 28.12.2009r.

W dniu 19.03.2010r. tut. Inspektorat pismem znak: IK7353/K-37/2009 zwrócił komplet dokumentów złożonych przez Panią Danutę Banach. (potwierdzenie odbioru przez inwestora 07.04.2010r.)

Reasumując powyższe oraz fakt nie uzupełnienia brakujących dokumentów wskazanych w postanowieniu z dnia 20.05.2010r., znak: IK.7353/K-18/2010 przez inwestora przy powtórnym złożeniu dokumentów w wyznaczonym terminie należy zgłosić sprzeciw w przedmiocie przystąpienia do użytkowania budynku, zgodnie z delegacją przepisu art.54 ustawy Prawo budowlane cyt.: „do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem art.55 i 57, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji”.

POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO
w POWIATIE NOWOSĄDECKIM

Janusz Golec

POUCZENIE:

Jednocześnie informuję, że w celu zgłoszenia zakończenia budowy przedmiotowego budynku mieszkalnego należy złożyć nowe zawiadomienie wraz z kompletem dokumentów zgodnie z art. 57 ust. 1 Prawa budowlanego.

Użytkowanie obiektu budowlanego bez skutecznego zawiadomienia o zakończeniu budowy wyczerpuje dyspozycję przepisu art.57 ust.7 ustawy Prawo budowlane i skutkuje wymierzeniem kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego w wysokości określonej przepisem art. 59 f ust.1 ww ustawy z tym, że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.

Od niniejszej decyzji służy stronie postępowania odwołanie do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w terminie 14dni od dnia doręczenia decyzji.



Za zgodność

Krzysztof Kotarba - Referent

Nowy Sącz, dnia 8.7.2022

Otrzymują:

1. P. Danuta Banach
2. PINB/ IK a/a

MT dn. 09.06.2010r.

POWIATOWY INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO w POWIATIE NOWOSĄDECKIM	
Wystawiono dnia	10.06.2010
L. dc.	<i>[Signature]</i>
Pocztą:	

POWIATOWY INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO W NOWYM SĄCZU
33-300 NOWY SĄCZ 11, MAGAZYNOWA 7, tel. 018-547-51-60, 018-547-51-70

Prawo budowlane

Stan prawny aktualny na dzień: 04.07.2023

Dz.U.2023.0.682 t.j. - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane

Prawo budowlane

Rozdział 5b. Zakończenie budowy

Art. 57. Prawo budowlane

Ucz się efektywniej

rozwiązując test

Obserwuj akt

Art. 57. Pr. bud.

Załączniki do zawiadomienia o zakończeniu budowy

1.
Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:
 - 1)
oryginał dziennika budowy prowadzonego w postaci papierowej, a w przypadku prowadzenia dziennika budowy w postaci elektronicznej numer tego dziennika, o którym mowa w **art. 47h wydawanie dziennika budowy ust. 2;**
 - 1a)
projekt techniczny, z uwzględnieniem zmian, o których mowa w **art. 36b zmiany w projekcie technicznym rozwiązań podlegających uzgodnieniom ust. 2;**
 - 2)
oświadczenie kierownika budowy:
 - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także – w razie korzystania – drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
 - 3)
oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
 - 4)
protokoły badań i sprawdzeń:
 - a) przyłączy i instalacji, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem, sporządzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności lub osoby, o których mowa w **art. 62 kontrole obiektów budowlanych w czasie ich użytkowania ust. 6,**
 - b) o których mowa w **art. 14 zezwolenie na eksploatację urządzeń technicznych** ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorcze technicznym (Dz. U. z 2021 r. poz. 272), o ile dotyczy;
 - 4a)
decyzję zezwalającą na eksploatację urządzenia technicznego, o której mowa w **art. 14 zezwolenie na eksploatację urządzeń technicznych ust. 1** ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorcze technicznym, o ile dotyczy;
 - 5)
dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, w tym mapę, o której mowa w **art. 2 objaśnienie pojęć pkt 7b** ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu sporządzone przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii;

6)

potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy;

6a)

kopię świadectwa charakterystyki energetycznej przekazanego w postaci papierowej albo wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej przekazanego w postaci elektronicznej – w przypadku budynków, z wyłączeniem budynków, o których mowa w **art. 3** *obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku* ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497 oraz z 2022 r. poz. 2206);

7)

(uchylony)

7a)

zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, potwierdzające spełnienie warunków, o których mowa w **art. 37i** *zobowiązanie inwestora do przekazania gminie inwestycji uzupełniających* ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), o ile jest wymagane;

8)

w przypadku drogi lub jej odcinka, o których mowa w artykule dwudziestym czwartym „*gie-a*” ustęp pierwszy punkt pierwszy i drugi ustawy z dnia dwudziestego pierwszego marca tysiąc dziewięćset osiemdziesiątego piątego roku - o drogach publicznych:

a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w **art. 24l** *wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego* ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,

b) uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w **art. 24l** *wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego* ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

Punkt dziewiąty, w przypadku drogi krajowej lub jej odcinka innych niż wymienione w artykule dwudziestym czwartym „*gie-a*” ustęp pierwszy punkt pierwszy i drugi ustawy z dnia dwudziestego pierwszego marca tysiąc dziewięćset osiemdziesiątego piątego roku - o drogach publicznych albo drogi wojewódzkiej lub jej odcinka należy ponadto przedstawić:

Litera – „a”, wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w artykule dwudziestym czwartym „*el*” ustęp pierwszy ustawy z dnia dwudziestego pierwszego marca tysiąc dziewięćset osiemdziesiątego piątego roku - o drogach publicznych, a także uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w artykule dwudziestym czwartym „*el*” ustęp czwarty tej ustawy, albo,

Litera „be”, oświadczenie zarządcy drogi, że nie ubiega się i nie będzie się ubiegał o dofinansowanie zamierzenia budowlanego z budżetu Unii Europejskiej.

1a.

W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną, w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, zamieszcza się informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w **art. 34** *projekt budowlany* ust. 6 pkt 1.

1b.

W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, 4 i 6, nie stosuje się, z wyjątkiem obowiązku dołączenia protokołu badania szczelności instalacji gazowej.

1ba.

W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy, o której mowa w **art. 29 wyłączenie obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę** ust. 1 pkt 1a, dla której nie ustanowiono kierownika budowy, obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 1a, nie stosuje się, z tym że inwestor jest obowiązany dołączyć do takiego zawiadomienia oświadczenie o:

1)
dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w **art. 34 projekt budowlany** ust. 6 pkt 1;

2)
zgodności wykonania budynku z projektem budowlanym oraz przepisami techniczno-budowlanymi.

1bb.

W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy, o której mowa w **art. 29 wyłączenie obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę** ust. 1 pkt 1a, obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6a, nie stosuje się.

1c.

Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, zamiast oryginałów, można dołączyć kopie dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 2-6, 7a i 8

2.

W razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub warunków decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, inwestor dołącza kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby – uzupełniający opis tych zmian. W takim przypadku oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony.

3.

Inwestor jest obowiązany dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, albo do zawiadomienia w przypadku, o którym mowa w **art. 56 obowiązki informacyjne inwestora obowiązującego do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego** ust. 1a, oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w **art. 56 obowiązki informacyjne inwestora obowiązującego do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego**.

3a.

Zawiadomienia o zakończeniu budowy dokonuje się oraz wniosek o pozwolenie na użytkowanie składa się w:

1)
postaci papierowej albo

2)
formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem portalu e-Budownictwo.

3b.

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz wniosku o pozwolenie na użytkowanie, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy ich wypełnianiu.

3c.

Formularz zawiadomienia oraz formularz wniosku, o których mowa w ust. 3a, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia na portalu e-Budownictwo.

4.

Inwestor jest obowiązany uzupełnić dokumenty wymienione w ust. 1–3, jeżeli, w wyniku ich sprawdzenia przez organ nadzoru budowlanego, okaże się, że są one niekompletne lub posiadają braki i nieścisłości.

5.

(uchylony)

6.

Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie organu nadzoru budowlanego do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a kontrola budowy.

7.

(uchylony)

8.

Po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego albo udzieleniu pozwolenia na użytkowanie, organ nadzoru budowlanego zwraca bezzwłocznie inwestorowi dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, oraz dziennik budowy prowadzony w postaci papierowej, jeżeli dokumenty te były dołączone w oryginale do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego albo wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

ROBOTY ROZBIORKOWE-KOSZTORYS

OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczamy, że z części drewnianej kondygnacji wysokiego parteru, poddasza i więźby dachowej odzysk materiałów z rozbiórki budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego w Krynicy-Zdroju przy ul. Leśnej działka nr 1634 oscylować będzie do kwoty 41 939 zł/netto.

Oświadczenie jest załącznikiem do kosztorysu ofertowego z dnia 03 lipca 2023 roku

Ireneusz Kiełbasa
Uprawnienia budowlane do kierowania
i nadzorowania robót budowlanych
o specjalności konstrukcyjno-budowlanej
Nr upr. B-239/87 Nr ewid. MAP/BO/513201



KOSZTORYS OFERTOWY

ROZBIÓRKA DOMU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO : ROZBIÓRKA DOMU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO
33-380 Krynica Zdrój ul. Leśna : 33-380 KRYNICA ZDRÓJ ul. Leśna
ANNA JAŚKIEWICZ : ANNA JAŚKIEWICZ
33-380 Krynica Zdrój ul. Piłsudskiego 19A : 33-380 KRYNICA ZDRÓJ UL PIŁSUDSKIEGO 19A
ROBOTY ROZBIÓRKOWE - WYCENA NIERUCHOMOŚCI : ROBOTY ROZBIÓRKOWE - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Ireneusz Kielbasa : Ireneusz Kielbas
: 01.07.2023

Stawka roboczogodziny : 29,35 zł

NARZUTY

Koszty pośrednie [Kp] 67,90 % R, S
Zysk [Z] 12,70 % R+Kp(R), S+Kp(S)

Ogółem wartość kosztorysowa robót : 263741,28 zł

Słownie: dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset czterdzieści jeden i 28/100 zł

Ireneusz Kielbasa

Uprawnienia budowlane do kierowania
i nadzorowania robót budowlanych
o specjalności budowlanej - budowlanej
Nr upr. B-239/87 Nr ewid. MAP/BO/5132/01

mgr inż. Robert Sawicki

ul. Klaszewska 170A
33-380 Krynica Zdrój
NIP PL 687-100-69-77 Regon 492721809

03.07.2023 r.
01.07.2023

URZĄD WOJEWÓDZKI

w Rzeszowie

Wydział Planowania i Architektury
i Budownictwa

Nr. B-239/87

Rzeszów, 30 października 1987
1988-01-18

DECYZJA O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO
do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 5 ust. 2, § 6 ust. 3, § 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 lit. a

rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r.
w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. Nr 8, poz. 46) stwierdza się, że

Obywatel (ka) IRENEUSZ KIEZBASA
(imię i nazwisko)

technik budowlany
ul. naukowy - zawodowy

urodzony (a) dnia 10 styczeń 1953 w Krynicy

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji

- kierownika budowy i robót
(rodzaj funkcji)

w specjalności - konstrukcyjno-budowlanej
(rodzaj specjalności techniczno-budowlanej)

w zakresie _____

MA-BUA/14 (specjalizacja zawodowa)
CWD MA-BUA-14 zam. 10087-Kw-W-70 WDA zam. 210-KI 80.009 plám. 71g

Obywatel (km)

IRENEUSZ KIELBASA

(data i nazwisko)

jest upoważniony (a) do:

1/ kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków i innych budowli o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych, z wyjątkiem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniczych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i wodorotleniacyjnych,

2/ sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych:

a/ budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji projektów typowych i powtarzalnych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działki związanych z realizacją tych budynków,

b/ budowli nie będących budynkami.

Główny Architekt Wojewódzki

mgr inż. Andrzej Karłowicz



Uwaga 400A4-73218

(podpis i pieczęć)

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W KRZYCZERICACH

Lp.	Podstawa	Opis	Jedn.obm.	Obmiar
Rozbiórka budynku mieszkalnego jednorodzinnego w Krynicy Zdrój ul Leśna				
1	KNR 19-01 0531-04	Rozebranie pokrycia z gontów - krycie podwójne	m ²	309,00
2	KNR 4-01 0430-03	Rozebranie elementów więźb dachowych - ołacenie dachu o odstepie lat 16 cm	m ²	309,00
3	KNR 4-01 0430-08	Rozebranie elementów więźb dachowych - więźby dachowe wieszarowe	m ²	309,00
4	KNR 4-01 0429-03	Rozebranie elementów stropów drewnianych - ślepych pułapów	m ²	40,00
5	KNR 4-01 0429-07	Rozebranie elementów stropów drewnianych - belek stropowych o przekroju do 300 cm ²	m	118,00
6	KNR 4-01 0429-08	Rozebranie elementów stropów drewnianych - belek stropowych o przekroju ponad 300 cm ²	m	78,00
7	KNR 4-01 0428-03	Rozebranie podłóg białych na wpust	m ²	162,43
8	KNR 4-01 0428-04	Rozebranie legarów	m	35,00
9	KNR 4-01 0431-02	Rozebranie schodów (biegów) o konstrukcji drewnianej	m ²	7,78
10	KNR 4-01 0432-03	Wyjęcie ościeżnicy o pow. ponad 2 m ² ze ścian drewnianych	m ²	14,02
11	KNR 4-01 0432-02	Wyjęcie ościeżnicy o pow. od 1 m ² do 2 m ² ze ścian drewnianych	szt.	15
12	TZKNBK V - 241	Rozebranie balustrady drewnianej.	m ²	10,70
13	KNR 4-01 0427-05	Rozebranie ścianek działowych z lat i rygli	m ²	57,11
14	KNR 4-01 0427-07	Rozebranie ścianek działowych z 2 warstw desek nieotynkowanych	m ²	57,11
15	KNR 4-01 0427-02	Rozebranie ścian zewnętrznych z bali	m ²	439,22
16	KSNR 3 0301- 02 analogia	Rozbiórka przewodów dymnych i wentylacyjnych z cegły na zaprawie cementowej.	m ³	14,585
17	KNR 4-01 1011-02 analogia	Rozbiórka pieców i trzonów licowanych kamieniem ozdobnym.(kominek)	m ³	13,365
18	KNR 4-01 0811-07	Rozebranie posadzki z płytek na zapr.cem.	m ²	17,78
19	KNR 4-01 0819-15	Rozebranie wykładziny ściiennej z płytek	m ²	35,56
20	KNR 4-04 0305-03	Rozebr.stropów żelbet.(płyt,belek,żeber,wieńców) przy grub. płyty stropów.do 20 cm	m ³	24,144
21	KNR 4-04 0602-01	Burzenie ścian z cegły zwykłej o gr 43 cm na zaprawie cementowej o wys.do 4 m ponad terenem przy użyciu młotów pneumatycznych.	m ³	42,974
22	KNR 4-04 0602-01	Burzenie ścian z cegły zwykłej o gr 25 cm na zaprawie cementowej o wys.do 4 m ponad terenem przy użyciu młotów pneumatycznych	m ³	14,679
23	KNR 4-04 0602-01	Burzenie murów z cegły zwykłej o gr 12 cm na zaprawie cementowej o wys.do 4 m ponad terenem przy użyciu młotów pneumatycznych	m ³	1,003
24	KNR 4-04 0304-05	Rozebranie słupów żelbetowych o wymiarze węższego boku do 30 cm	m ³	2,824
25	KNR 4-04 0302-04 analogia	Rozebranie ław,stóp i fundamentów żelbetowych o grub.(wys.) do 70 cm	m ³	13,363
26	KNR 4-04 0604-02	Burzenie ścian,ław,stóp fundamentowych,filarów żelbetowych zbrojonych normalnie o grub. 20-30 cm przy użyciu młotów pneumatycznych	m ³	13,363
27	KNR 4-04 0603-03	Burzenie ścian,ław,filarów z betonu o grub. 30-40 cm przy użyciu młotów pneumatycznych	m ³	36,995
28	KNR 4-04 0303-03	Rozebranie ścian żelbetowych o grub.do 40 cm (mur oporowy).	m ³	29,327
29	KNR 4-01 0108-17	Wywiezienie samochodami samowładowczymi gruzu z rozbiieranych konstrukcji ceglanych na odległość do 1 km	m ³	58,656
30	KNR 4-01 0108-19	Wywiezienie samochodami samowładowczymi gruzu z rozbiieranych konstrukcji żwirobotonowych i żelbetowych na odległość do 1 km	m ³	93,290

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W KRZESZOWIE

Lp.	Nazwa	Jm	Ilość	Cena jedn.	Wartość
1.	robocizna	r-g	3035,2154	29,35	89083,57
2.	robocizna'	r-g	191,5800	29,35	5622,87
3.	robocizna''	r-g	33,9900	29,35	997,61
4.	robocizna	r-g	309,0000	29,35	9069,15
				RAZEM	104773,20

Słownie: sto cztery tysiące siedemset siedemdziesiąt trzy i 20/100 zł

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W KENIAWIE DRÓ

L p.	Nazwa	Jm	Ilość	Il inw.	Il wyk.	Cena jedn.	Wartość	Grupa	Do- staw- ca	Ce- na do- staw- cy	Ra- bat ma- ksy- ma- lny	Ra- bat za- sto- so- wa- ny
1.	gwoździe budowlane okrągłe gołe	kg	61,4219		61,4219	8,25	506,72					
2.	klamry ciesielskie	kg	18,5400		18,5400	0,00	0,00					
3.	klamry ciesielskie'	kg	17,7000		17,7000	29,76	526,75					
4.	klamry ciesielskie''	kg	11,7000		11,7000	29,77	348,31					
5.	klamry ciesielskie'''	kg	17,1160		17,1160	29,77	509,54					
6.	bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl. III	m ³	0,9270		0,9270	0,00	0,00					
7.	bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl. III'	m ³	0,1180		0,1180	1600,00	188,80					
8.	bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl. III''	m ³	0,0780		0,0780	1600,00	124,80					
9.	bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl. III'''	m ³	0,0716		0,0716	1600,00	114,52					
10.	bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl. II	m ³	2,0469		2,0469	620,00	1269,05					
11.	deski iglaste obrzynane gr. 28-45 mm kl. II	m ³	0,8778		0,8778	1500,00	1316,70					
12.	deski iglaste obrzynane 28-45 mm kl. III	m ³	0,2157		0,2157	1500,00	323,53					
13.	deski iglaste obrzynane 25 mm kl. II-III	m ³	0,1327		0,1327	1600,00	212,36					
14.	drewno na stemple (okrągłe) iglaste korowane śr. 6 do 20 cm	m ³	0,6128		0,6128	620,00	379,94					
15.	drewno okrągłe na stemple budowlane	m ³	0,3090		0,3090	0,00	0,00					
16.	drewno okrągłe na stemple budowlane'	m ³	0,3540		0,3540	620,00	219,48					
17.	drewno okrągłe na stemple budowlane''	m ³	0,2340		0,2340	620,00	145,08					
18.	drewno okrągłe na stemple budowlane'''	m ³	0,2342		0,2342	620,00	145,19					
19.	materiały pomocnicze	zł					67,76					
							RAZEM	6398,53				

Słownie: sześć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt osiem i 53/100 zł

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY ZASTAWIENIEZBRZĘTU W DZIAŁACH

Lp.	Nazwa	Jm	Ilość	Cena jedn.	Wartość
1.	sprężarka powietrzna przewoźna	m-g	26,0755	46,17	1203,91
2.	sprężarka powietrzna przewoźna spalinowa 4-5 m3/min	m-g	3,0499	46,17	140,81
3.	sprężarka powietrzna przewoźna spalinowa	m-g	14,4320	46,17	666,33
4.	sprężarka powietrzna przewoźna spalinowa 4=5 m3/m	m-g	31,6732	46,17	1462,35
5.	wyciąg	m-g	10,5060	0,00	0,00
6.	samochód samowyladowczy 5 t	m-g	157,5656	110,89	17472,45
7.	sprężarka powietrza przewoźna spalinowa 4-5 m3/min	m-g	222,6654	46,17	10280,46
8.	środek transportowy	m-g	5,5620	0,00	0,00
				RAZEM:	31226,31

Słownie: trzydzieści jeden tysięcy dwieście dwadzieścia sześć i 31/100 zł

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W KRYNICY ZDRÓJ

L p.	Podstawa	Opis	j.m	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
Rozbiórka budynku mieszkalnego jednorodzinnego w Krynicy Zdrój ul Leśna								
1	KNR 19-01 0531-04	Rozebranie pokrycia z gontów - krycia podwójne obmiar = 309,00m ²	m ²					
1*		- R - robocizna' 0,62r-g/m ² * 29,35zł/r-g	r-g	191,5800	18,197	5622,87		
2*		- S - wyciąg 0,034m-g/m ²	m-g	10,5060	0,000			0,00
3*		środek transportowy 0,018m-g/m ²	m-g	5,5620	0,000			0,00
		Koszty pośrednie od (R, S) Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S)) Razem z narzutami: 10639,78 Ceny jednostkowe	% %	67,90 12,70		3817,93 1198,98 10639,78		
					34,433	34,433	0,000	0,000
2	KNR 4-01 0430-03	Rozebranie elementów więźb dachowych - ołączenie dachu o odstępie lat 16 cm obmiar = 309,00m ²	m ²					
1*		- R - robocizna" 0,11r-g/m ² * 29,35zł/r-g	r-g	33,9900	3,229	997,61		
		Koszty pośrednie od (R, S) Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S)) Razem z narzutami: 1887,71 Ceny jednostkowe	% %	67,90 12,70		677,38 212,72 1887,71		
					6,109	6,109	0,000	0,000
3	KNR 4-01 0430-08	Rozebranie elementów więźb dachowych - więźby dachowe wieszarowe obmiar = 309,00m ²	m ²					
1*		- R - robocizna 0,56r-g/m ² * 29,35zł/r-g	r-g	173,0400	16,436	5078,72		
2*		robocizna 1r-g/m ² * 29,35zł/r-g	r-g	309,0000	29,350	9069,15		
3*		- M - drewno okrągłe na stemple budowlane 0,001m ³ /m ²	m ³	0,3090	0,000		0,00	
4*		bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.III 0,003m ³ /m ²	m ³	0,9270	0,000		0,00	
5*		kłamy ciesielskie 0,06kg/m ²	kg	18,5400	0,000		0,00	
6*		materiały pomocnicze 2%	%	2,0000	0,000		0,00	
		Koszty pośrednie od (R, S) Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S)) Razem z narzutami: 26771,06 Ceny jednostkowe	% %	67,90 12,70		9606,40 3016,79 26771,06		
					86,638	86,638	0,000	0,000
4	KNR 4-01 0429-03	Rozebranie elementów stropów drewnianych - ślepych pałapów obmiar = 40,00m ²	m ²					
1*		- R - robocizna 0,16r-g/m ² * 29,35zł/r-g	r-g	6,4000	4,696	187,84		
		Koszty pośrednie od (R, S) Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S)) Razem z narzutami: 355,43 Ceny jednostkowe	% %	67,90 12,70		127,54 40,05 355,43		
					8,886	8,886	0,000	0,000
5	KNR 4-01 0429-07	Rozebranie elementów stropów drewnianych - belek stropowych o przekroju do 300 cm ² obmiar = 118,00m	m					
1*		- R - robocizna 0,62r-g/m * 29,35zł/r-g	r-g	73,1600	18,197	2147,25		
		- M -						

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W KRYNICY ZDRÓJ

L p.	Podstawa	Opis	Jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
2*		drewno okrągłe na stemple budowlane' 0,003m ³ /m * 620,00zł/m ³	m ³	0,3540	1,860		219,48	
3*		bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.III' 0,001m ³ /m * 1600,00zł/m ³	m ³	0,1180	1,600		188,80	
4*		klamry ciesielskie' 0,15kg/m * 29,76zł/kg	kg	17,7000	4,464		526,75	
5*		materiały pomocnicze 2% * 935,03zł	%	2,0000	0,158		18,70	
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		1457,98		
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		457,86		
		Razem z narzutami: 5016,82				4063,09	953,73	
		Ceny jednostkowe			42,515	34,433	8,082	0,000
6	KNR 4-01 0429-08	Rozebranie elementów stropów drewnianych - belek stropowych o przekroju ponad 300 cm2 obmiar = 78,00m	m					
		-- R -- robocizna 0,67r-g/m * 29,35zł/r-g	r-g	52,2600	19,665	1533,83		
		-- M -- drewno okrągłe na stemple budowlane" 0,003m ³ /m * 620,00zł/m ³	m ³	0,2340	1,860		145,08	
		bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.III" 0,001m ³ /m * 1600,00zł/m ³	m ³	0,0780	1,600		124,80	
		klamry ciesielskie" 0,15kg/m * 29,77zł/kg	kg	11,7000	4,466		348,31	
		materiały pomocnicze 2% * 618,19zł	%	2,0000	0,159		12,36	
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		1041,47		
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		327,06		
		Razem z narzutami: 3532,91				2902,36	630,55	
		Ceny jednostkowe			45,294	37,210	8,084	0,000
7	KNR 4-01 0428-03	Rozebranie podłóg białych na wpust obmiar = 162,43m ²	m ²					
		-- R -- robocizna 0,28r-g/m ² * 29,35zł/r-g	r-g	45,4804	8,218	1334,85		
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		906,36		
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		284,63		
		Razem z narzutami: 2525,84				2525,84	0,000	0,000
		Ceny jednostkowe			15,550	15,550	0,000	0,000
8	KNR 4-01 0428-04	Rozebranie legarów obmiar = 35,00m	m					
		-- R -- robocizna 0,08r-g/m * 29,35zł/r-g	r-g	2,8000	2,348	82,18		
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		55,80		
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		17,52		
		Razem z narzutami: 155,50				155,50	0,000	0,000
		Ceny jednostkowe			4,443	4,443	0,000	0,000
9	KNR 4-01 0431-02	Rozebranie schodów (biegów) o konstrukcji drewnianej obmiar = 7,78m ²	m ²					
		-- R -- robocizna 6,06r-g/m ² * 29,35zł/r-g	r-g	47,1468	177,861	1383,76		
		-- M -- drewno okrągłe na stemple budowlane" 0,0301m ³ /m ² * 620,00zł/m ³	m ³	0,2342	18,662		145,19	
		bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.III" 0,0092m ³ /m ² * 1600,00zł/m ³	m ³	0,0716	14,720		114,52	
		deski iglaste obrzynane 28-45 mm kl.III 0,006m ³ /m ² * 1500,00zł/m ³	m ³	0,0467	9,000		70,02	
		klamry ciesielskie" 2,2kg/m ² * 29,77zł/kg	kg	17,1160	65,494		509,54	
		gwoździe budowlane okrągłe gołe 0,24kg/m ² * 8,25zł/kg	kg	1,8672	1,980		15,40	

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W KRYNICY ZDRÓJ

L p.	Podstawa	Opis	jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
7*		materiały pomocnicze 2% * 854,67zł	%	2,0000	2,197		17,09	
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		939,57		
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		295,06		
		Razem z narzutami: 3490,15				2618,39	871,76	
		Ceny jednostkowe			448,605	336,554	112,051	0,000
10	KNR 4-01 0432-03	Wyjęcie ościeżnicy o pow. ponad 2 m2 ze ścian drewnianych obmiar = 14,02m ²	m ²					
1*		-- R -- robocizna 0,42r-g/m ² * 29,35zł/r-g	r-g	5,8884	12,327	172,82		
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		117,34		
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		36,85		
		Razem z narzutami: 327,01				327,01		
		Ceny jednostkowe			23,325	23,325	0,000	0,000
11	KNR 4-01 0432-02	Wyjęcie ościeżnicy o pow. od 1 m2 do 2 m2 ze ścian drewnianych obmiar = 15szt.	szt.					
1*		-- R -- robocizna 0,85r-g/szt. * 29,35zł/r-g	r-g	12,7500	24,948	374,21		
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		254,09		
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		79,79		
		Razem z narzutami: 708,09				708,09		
		Ceny jednostkowe			47,206	47,206	0,000	0,000
12	TZKNBK V - 241	Rozebranie balustrady drewnianej. obmiar = 10,70m ²	m ²					
1*		-- R -- robocizna 0,25r-g/m ² * 29,35zł/r-g	r-g	2,6750	7,338	78,51		
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		53,31		
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		16,74		
		Razem z narzutami: 148,56				148,56		
		Ceny jednostkowe			13,884	13,884	0,000	0,000
13	KNR 4-01 0427-05	Rozebranie ścianek działowych z łąt i rygli obmiar = 57,11m ²	m ²					
1*		-- R -- robocizna 0,39r-g/m ² * 29,35zł/r-g	r-g	22,2729	11,447	653,71		
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		443,87		
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		139,39		
		Razem z narzutami: 1236,97				1236,97		
		Ceny jednostkowe			21,659	21,659	0,000	0,000
14	KNR 4-01 0427-07	Rozebranie ścianek działowych z 2 warstw desek nieotynkowanych obmiar = 57,11m ²	m ²					
1*		-- R -- robocizna 0,39r-g/m ² * 29,35zł/r-g	r-g	22,2729	11,447	653,71		
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		443,87		
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		139,39		
		Razem z narzutami: 1236,97				1236,97		
		Ceny jednostkowe			21,659	21,659	0,000	0,000
15	KNR 4-01 0427-02	Rozebranie ścian zewnętrznych z bali obmiar = 439,22m ²	m ²					
1*		-- R -- robocizna 0,43r-g/m ² * 29,35zł/r-g	r-g	188,8646	12,621	5543,18		
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		3763,82		
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		1181,99		
		Razem z narzutami: 10488,99				10488,99		
		Ceny jednostkowe			23,881	23,881	0,000	0,000
16	KSNR 3 0301- 02 analogia	Rozbiórka przewodów dymnych i wentylacyjnych z cegły na zaprawie cementowej. obmiar = 14,585m ³	m ³					

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W KRYNICY ZDRÓJ

L p.	Podstawa	Opis	Jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
1*	-- R -- robocizna 8,19r-g/m ³ * 29,35zł/r-g		r-g	119,4512	240,377	3505,89		
		Koszty pośrednie od (R, S) % Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S)) % Razem z narzutami: 6633,96 Ceny jednostkowe		67,90 12,70		2380,50 747,57 6633,96		
					454,848	454,848	0,000	0,000
17	KNR 4-01 1011-02 analogia	Rozbiórka pieców i trzonów licowanych kamieniem ozdobnym.(kominek) obmiar = 13,365m ³	m ³					
1*	-- R -- robocizna 13,01r-g/m ³ * 29,35zł/r-g		r-g	173,8787	381,844	5103,34		
		Koszty pośrednie od (R, S) % Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S)) % Razem z narzutami: 9656,71 Ceny jednostkowe		67,90 12,70		3465,17 1088,20 9656,71		
					722,537	722,537	0,000	0,000
18	KNR 4-01 0811-07	Rozebranie posadzki z płytek na zapr.cem. obmiar = 17,78m ²	m ²					
1*	-- R -- robocizna 0,92r-g/m ² * 29,35zł/r-g		r-g	16,3576	27,002	480,10		
		Koszty pośrednie od (R, S) % Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S)) % Razem z narzutami: 908,46 Ceny jednostkowe		67,90 12,70		325,99 102,37 908,46		
					51,094	51,094	0,000	0,000
19	KNR 4-01 0819-15	Rozebranie wykładziny ściennej z płytek obmiar = 35,56m ²	m ²					
1*	-- R -- robocizna 1,38r-g/m ² * 29,35zł/r-g		r-g	49,0728	40,503	1440,29		
		Koszty pośrednie od (R, S) % Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S)) % Razem z narzutami: 2725,37 Ceny jednostkowe		67,90 12,70		977,96 307,12 2725,37		
					76,641	76,641	0,000	0,000
20	KNR 4-04 0305-03	Rozebr.stropów żelbet.(płyt,belek,zeber,wierń- ców) przy grub.płyty stropów.do 20 cm obmiar = 24,144m ³	m ³					
1*	-- R -- robocizna 10,37r-g/m ³ * 29,35zł/r-g		r-g	250,3733	304,360	7348,46		
2*	-- M -- bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.II 0,007m ³ /m ³ * 620,00zł/m ³		m ³	0,1690	4,340		104,78	
3*	deski iglaste obrzynane 28-45 mm kl.III 0,007m ³ /m ³ * 1500,00zł/m ³		m ³	0,1690	10,500		253,51	
4*	materiały pomocnicze 0,5% * 358,29zł		%	0,5000	0,074		1,79	
5*	-- S -- sprężarka powietrzna przewoźna 1,08m-g/m ³ * 46,17zł/m-g		m-g	26,0755	49,864			1203,91
		Koszty pośrednie od (R, S) % Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S)) % Razem z narzutami: 16543,14 Ceny jednostkowe		67,90 12,70		4989,60 1566,93 13904,99	360,08	817,45 256,71 2278,07
					685,186	575,919	14,914	94,353
21	KNR 4-04 0602-01	Burzenie ścian z cegły zwykłej o gr 43 cm na zaprawie cementowej o wys.do 4 m ponad te- renem przy użyciu młotów pneumatycznych. obmiar = 42,974m ³	m ³					
1*	-- R -- robocizna 4,01r-g/m ³ * 29,35zł/r-g		r-g	172,3257	117,694	5057,76		
	-- M --							

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W KRYNICY ZDRÓJ

L p.	Podstawa	Opis	Jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
2*		bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.II 0,008m ³ /m ³ * 620,00zł/m ³	m ³	0,3438	4,960		213,15	
3*		deski iglaste obrzynane gr. 28-45 mm kl.II 0,005m ³ /m ³ * 1500,00zł/m ³	m ³	0,2149	7,500		322,31	
4*		gwoździe budowlane okrągłe gołe 0,3kg/m ³ * 8,25zł/kg	kg	12,8922	2,475		106,36	
5*		materiały pomocnicze 0,5% * 641,82zł	%	0,5000	0,075		3,21	
6*		-- S -- sprężarka powietrza przewoźna spalinowa 4-5 m ³ /min 1,08m-g/m ³ * 46,17zł/m-g	m-g	46,4119	49,864			2142,84
				Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		
				Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		
				Razem z narzutami: 14270,24				
				Ceny jednostkowe		332,067	3434,22	1454,99
						1078,48	645,03	456,92
						9570,46	15,010	4054,75
						222,703		94,354
22	KNR 4-04 0602-01	Burzenie ścian z cegły zwykłej o gr 25 cm na zaprawie cementowej o wys.do 4 m ponad te- renem przy użyciu młotów pneumatycznych obmiar = 14,679m ³	m ³					
1*		-- R -- robocizna 4,01r-g/m ³ * 29,35zł/r-g	r-g	58,8628	117,694	1727,62		
2*		-- M -- bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.II 0,008m ³ /m ³ * 620,00zł/m ³	m ³	0,1174	4,960		72,81	
3*		deski iglaste obrzynane gr. 28-45 mm kl.II 0,005m ³ /m ³ * 1500,00zł/m ³	m ³	0,0734	7,500		110,09	
4*		gwoździe budowlane okrągłe gołe 0,3kg/m ³ * 8,25zł/kg	kg	4,4037	2,475		36,33	
5*		materiały pomocnicze 0,5% * 219,23zł	%	0,5000	0,075		1,10	
6*		-- S -- sprężarka powietrza przewoźna spalinowa 4-5 m ³ /min 1,08m-g/m ³ * 46,17zł/m-g	m-g	15,8533	49,864			731,95
				Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		
				Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		
				Razem z narzutami: 4874,41				
				Ceny jednostkowe		332,067	1173,05	496,99
						368,39	220,33	156,08
						3269,06	15,010	1385,02
						222,703		94,354
23	KNR 4-04 0602-01	Burzenie murów z cegły zwykłej o gr 12 cm na zaprawie cementowej o wys.do 4 m ponad terenem przy użyciu młotów pneumatycznych obmiar = 1,003m ³	m ³					
1*		-- R -- robocizna 4,01r-g/m ³ * 29,35zł/r-g	r-g	4,0220	117,694	118,05		
2*		-- M -- bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.II 0,008m ³ /m ³ * 620,00zł/m ³	m ³	0,0080	4,960		4,97	
3*		deski iglaste obrzynane gr. 28-45 mm kl.II 0,005m ³ /m ³ * 1500,00zł/m ³	m ³	0,0050	7,500		7,52	
4*		gwoździe budowlane okrągłe gołe 0,3kg/m ³ * 8,25zł/kg	kg	0,3009	2,475		2,48	
5*		materiały pomocnicze 0,5% * 14,97zł	%	0,5000	0,075		0,07	
6*		-- S -- sprężarka powietrza przewoźna spalinowa 4-5 m ³ /min 1,08m-g/m ³ * 46,17zł/m-g	m-g	1,0832	49,864			50,01
				Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		
				Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		
				Razem z narzutami: 333,05				
				Ceny jednostkowe		332,054	80,16	33,96
						25,17	15,04	10,66
						223,38	14,995	94,63
						222,712		94,347
24	KNR 4-04 0304-05	Rozebranie słupów żelbetowych o wymiarze węższego boku do 30 cm obmiar = 2,824m ³	m ³					

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W KRYNICY ZDRÓJ

L p.	Podstawa	Opis	Jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
1*		- R - robocizna 32,15r-g/m ³ * 29,35zł/r-g	r-g	90,7916	943,603	2664,73		
2*		- M - drewno na stemple (okrągłe) iglaste korowa- ne śr. 6 do 20 cm 0,217m ³ /m ³ * 620,00zł/m ³	m ³	0,6128	134,540		379,94	
3*		bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.II 0,146m ³ /m ³ * 620,00zł/m ³	m ³	0,4123	90,520		255,63	
4*		deski iglaste obrzynane 25 mm kl.II-III 0,047m ³ /m ³ * 1600,00zł/m ³	m ³	0,1327	75,200		212,36	
5*		gwoździe budowlane okrągłe gołe 2,73kg/m ³ * 8,25zł/kg	kg	7,7095	22,523		63,60	
6*		materiały pomocnicze 0,5% * 911,53zł	%	0,5000	1,614		4,56	
7*		- S - sprężarka powietrzna przewoźna spalinowa 4- 5 m ³ /min 1,08m-g/m ³ * 46,17zł/m-g	m-g	3,0499	49,864			140,81
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		1809,35		95,61
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		568,21		30,03
		Razem z narzutami: 6224,83				5042,29	916,09	266,45
		Ceny jednostkowe			2204,259	1785,513	324,394	94,352
25	KNR 4-04 0302-04 analogia	Rozebranie ław, stóp i fundamentów żelbeto- wych o grub.(wys.) do 70 cm obmiar = 13,363m ³	m ³					
1*		- R - robocizna 15,58r-g/m ³ * 29,35zł/r-g	r-g	208,1955	457,273	6110,54		
2*		- S - sprężarka powietrzna przewoźna spalinowa 1,08m-g/m ³ * 46,17zł/m-g	m-g	14,4320	49,864			666,33
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		4149,06		452,44
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		1302,97		142,08
		Razem z narzutami: 12823,42				11562,57		1260,85
		Ceny jednostkowe			959,622	865,268	0,000	94,354
26	KNR 4-04 0604-02	Burzenie ścian, ław, stóp fundamentowych, fila- rów żelbetowych zbrojonych normalnie o grub. 20-30 cm przy użyciu młotów pneuma- tycznych obmiar = 13,363m ³	m ³					
1*		- R - robocizna 10,31r-g/m ³ * 29,35zł/r-g	r-g	137,7725	302,599	4043,62		
2*		- M - bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.II 0,015m ³ /m ³ * 620,00zł/m ³	m ³	0,2004	9,300		124,28	
3*		deski iglaste obrzynane gr. 28-45 mm kl.II 0,009m ³ /m ³ * 1500,00zł/m ³	m ³	0,1203	13,500		180,40	
4*		gwoździe budowlane okrągłe gołe 0,55kg/m ³ * 8,25zł/kg	kg	7,3497	4,538		60,63	
5*		materiały pomocnicze 0,5% * 365,31zł	%	0,5000	0,137		1,83	
6*		- S - sprężarka powietrza przewoźna spalinowa 4-5 m ³ /min 3,34m-g/m ³ * 46,17zł/m-g	m-g	44,6324	154,208			2060,68
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		2745,62		1399,20
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		862,23		439,40
		Razem z narzutami: 11917,89				7651,47	367,14	3899,28
		Ceny jednostkowe			891,857	572,586	27,474	291,797
27	KNR 4-04 0603-03	Burzenie ścian, ław, filarów z betonu o grub. 30-40 cm przy użyciu młotów pneumatycz- nych obmiar = 36,995m ³	m ³					

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W KRYNICY ZDRÓJ

L p.	Podstawa	Opis	Jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S	
1*		-- R -- robocizna 9,53r-g/m ³ * 29,35zł/r-g	r-g	352,5624	279,706	10347,70			
2*		-- M -- bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.II 0,012m ³ /m ³ * 620,00zł/m ³	m ³	0,4439	7,440		275,24		
3*		deski iglaste obrzynane gr. 28-45 mm kl.II 0,007m ³ /m ³ * 1500,00zł/m ³	m ³	0,2590	10,500		388,45		
4*		gwoździe budowlane okrągłe gołe 0,41kg/m ³ * 8,25zł/kg	kg	15,1680	3,383		125,14		
5*		materiały pomocnicze 0,5% * 788,83zł	%	0,5000	0,107		3,94		
6*		-- S -- sprężarka powietrza przewoźna spalinowa 4-5 m ³ /min 3,1m-g/m ³ * 46,17zł/m-g	m-g	114,6845	143,127			5294,98	
				Koszty pośrednie od (R, S) %	67,90	7026,09		3595,29	
				Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S)) %	12,70	2206,47		1129,06	
				Razem z narzutami: 30392,36		19580,26	792,77	10019,33	
				Ceny jednostkowe		821,526	529,268	21,429	270,829
28	KNR 4-04 0303-03	Rozebranie ścian żelbetonowych o grub.do 40 cm (mur oporowy). obmiar = 29,327m ³	m ³						
1*		-- R -- robocizna 16,44r-g/m ³ * 29,35zł/r-g	r-g	482,1359	482,514	14150,69			
2*		-- M -- bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.II 0,012m ³ /m ³ * 620,00zł/m ³	m ³	0,3519	7,440		218,19		
3*		deski iglaste obrzynane gr. 28-45 mm kl.II 0,007m ³ /m ³ * 1500,00zł/m ³	m ³	0,2053	10,500		307,93		
4*		gwoździe budowlane okrągłe gołe 0,4kg/m ³ * 8,25zł/kg	kg	11,7308	3,300		96,78		
5*		materiały pomocnicze 0,5% * 622,9zł	%	0,5000	0,106		3,11		
6*		-- S -- sprężarka powietrzna przewoźna spalinowa 4=5 m ³ /m 1,08m-g/m ³ * 46,17zł/m-g	m-g	31,6732	49,864			1462,35	
				Koszty pośrednie od (R, S) %	67,90	9608,32		992,94	
				Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S)) %	12,70	3017,39		311,82	
				Razem z narzutami: 30169,52		26776,40	626,01	2767,11	
				Ceny jednostkowe		1028,729	913,029	21,346	94,354
29	KNR 4-01 0108-17	Wywiezienie samochodami samowyładow- czymi gruzu z rozbieranych konstrukcji cegla- nych na odległość do 1 km obmiar = 58,656m ³	m ³						
1*		-- R -- robocizna 1,12r-g/m ³ * 29,35zł/r-g	r-g	65,6947	32,872	1928,14			
2*		-- S -- samochód samowyładowczy 5 t 0,73m-g/m ³ * 110,89zł/m-g	m-g	42,8189	80,950			4748,19	
				Koszty pośrednie od (R, S) %	67,90	1309,21		3224,02	
				Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S)) %	12,70	411,14		1012,47	
				Razem z narzutami: 12633,17		3648,49	0,000	8984,68	
				Ceny jednostkowe		215,377	62,201	0,000	153,176
30	KNR 4-01 0108-19	Wywiezienie samochodami samowyładow- czymi gruzu z rozbieranych konstrukcji żwiro- betonowych i żelbetonowych na odległość do 1 km obmiar = 93,290m ³	m ³						
1*		-- R -- robocizna 2,13r-g/m ³ * 29,35zł/r-g	r-g	198,7077	62,516	5832,07			

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W KRYNICY ZDRÓJ

L p.	Podstawa	Opis	Jm	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
2*		-- S -- samochód samowładowczy 5 t 1,23m-g/m ³ * 110,89zł/m-g	m-g	114,7467	136,395			12724,26
		Koszty pośrednie od (R, S)	%	67,90		3959,98		8639,77
		Zysk od (R+Kp(R), S+Kp(S))	%	12,70		1243,69		2713,23
		Razem z narzutami: 36112,90				11035,64		24077,26
		Ceny jednostkowe				376,384	118,294	0,000
								258,090

PODSUMOWANIE

		CAŁY KOSZTORYS			
		RAZEM	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM		142398,04	104773,20	6398,53	31226,31
Koszty pośrednie [Kp]	67,9% od (R, S)	92343,66	71141,00		21202,66
RAZEM		234741,70	175914,20	6398,53	52428,97
Zysk [Z]	12,7% od (R+Kp(R), S+Kp(S))	28999,58	22341,10		6658,48
RAZEM		263741,28	198255,30	6398,53	59087,45
				OGÓLEM	263741,28

Słownie: dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset czterdzieści jeden i 28/100 zł

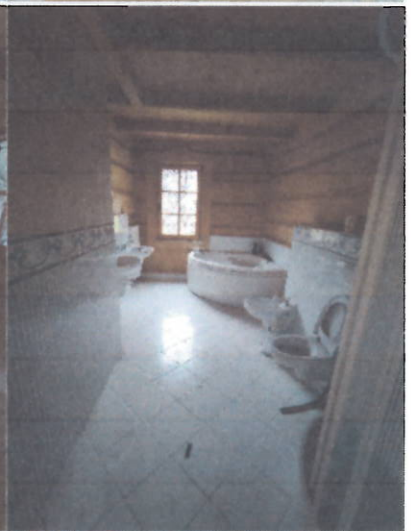
Inżynier Kielbaso
 Uprawnienia budowlane do kierowania
 i nadzorowania robotami budowlanymi
 o specjalności konstrukcyjno-budowlanej
 Nr upr. B-239R7 Nr ewid. MAP/BO/5132/01

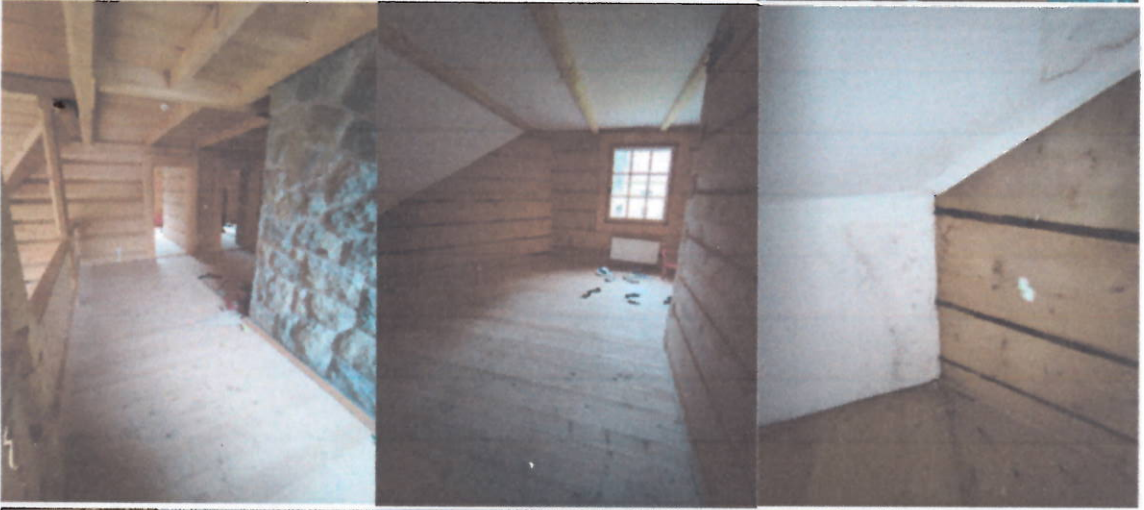
mgr inż. Robert Sawicki
 ul. Krąszewskiego, 170A
 33-210 Kryńca-Zdrój
 NIP PL 687-100-69-77 Regon 492721899

Dokumentacja fotograficzna:







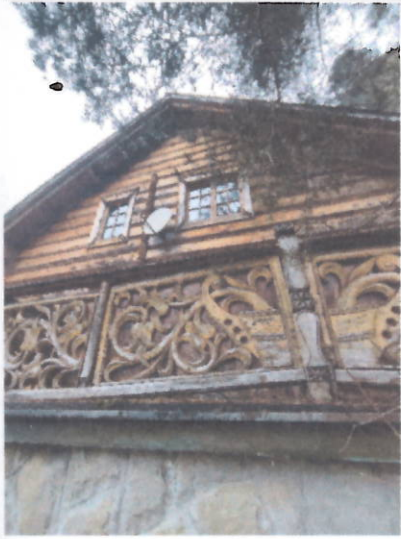




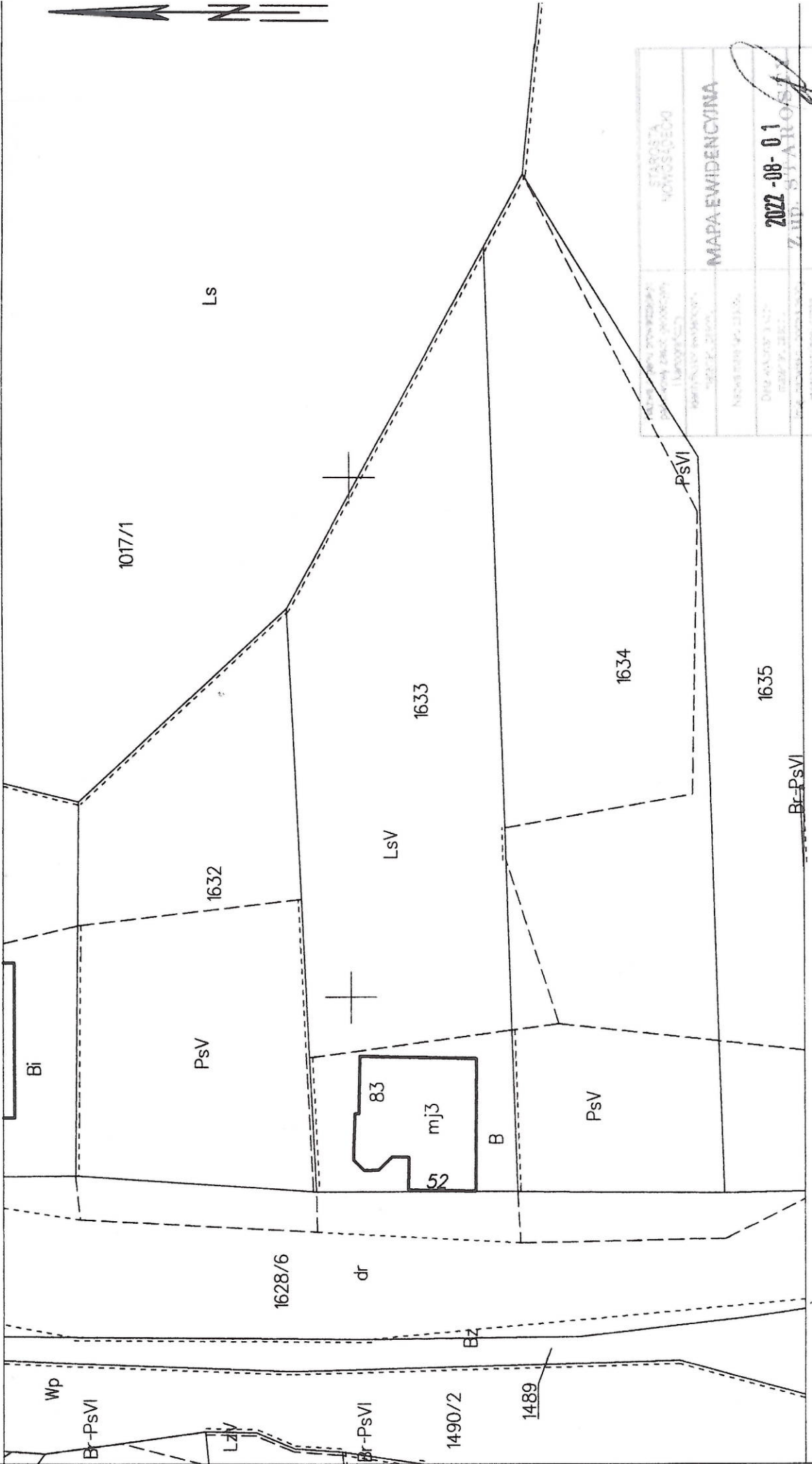




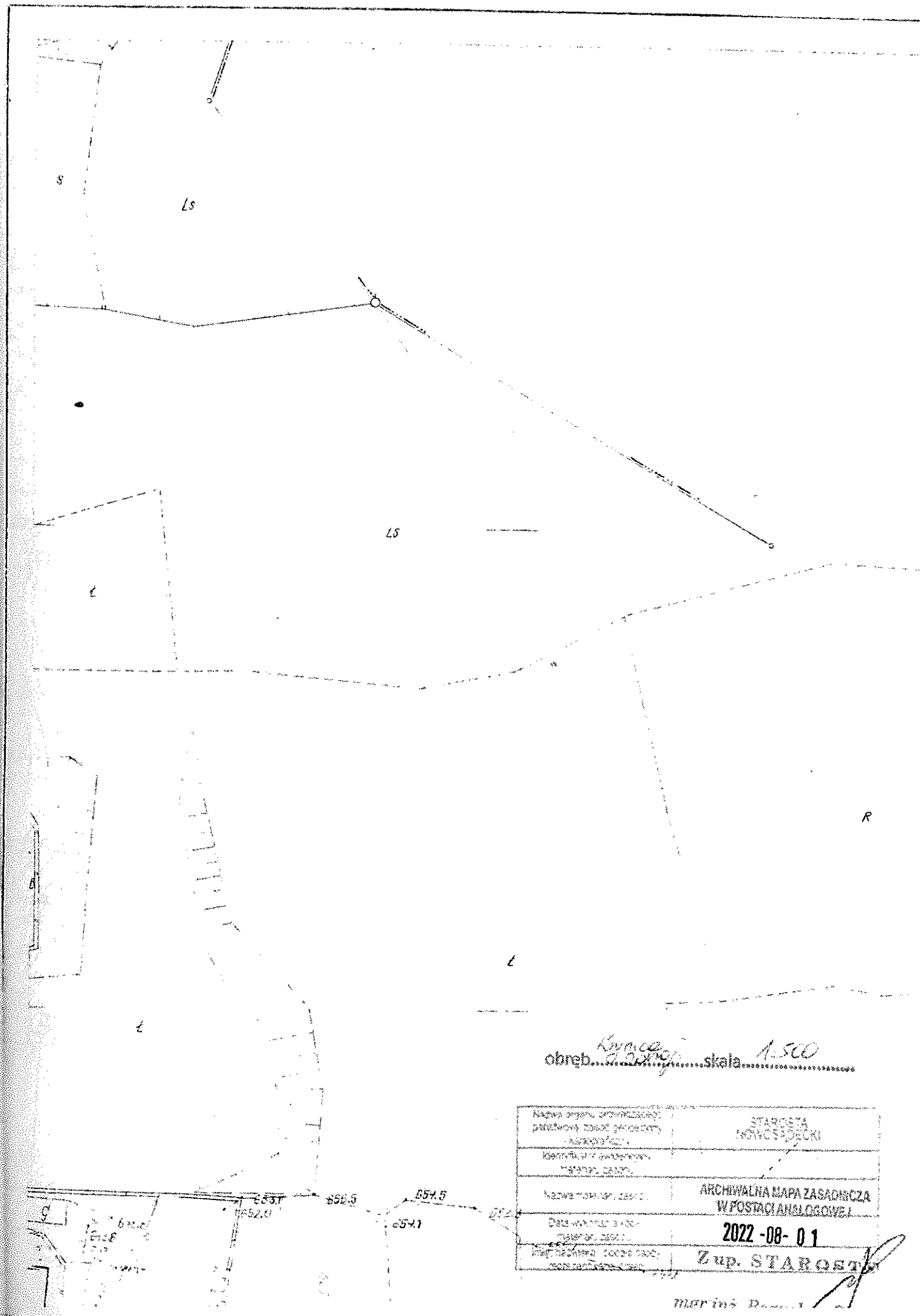




MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:500



STAROSTA MIONOSZCZO	
MAPA EWIDENCYJNA	
2022-08-01	
Z. UJ. STAJAROSKI	
mgr inż. Bogusław Cięciwa GŁÓWNY SPECJALISTA	



obręb. *Krynica* skala *1:500*

Nazwa organu organizującego państwowy urząd geodezyjny Krynica	STAROSTA NOWOSĄDECKI
Identyfikator dokumentacji MSTANP. 02.007.	
Nazwa mapy (nr. zapisu)	ARCHIWALNA MAPA ZASADNICZA W POSTACI ANALOGOWEJ
Data wykonania i autor materiał 2022	2022-08-01
Mapa zasadnicza (ocena stanu) mapy zasadniczej	ZUP. STAROSTA

Marin D...

Województwo: **małopolskie**
 Powiat: **nowosądecki**
 Jednostka ewidencyjna: **121007_4, Krynica-Zdrój - miasto**
 Obręb ewidencyjny: **0001, Krynica Zdrój**

Starosta Nowosądecki

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 01-08-2022 13:20:20

Nr jednostki rejestrowej: **G853**

Osoby: **2**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/2 własność	Borowiec Jan Michał (Grzegorz, Aldona) adres: ul. Marusarz 33c, 33-100 Tarnów
1/2 własność	Borowiec Katarzyna (Grzegorz, Aldona) adres: ul. Marusarz 33C, 33-100 Tarnów

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
1633 121007_4.0001.1633	Krynica-Zdrój, ul. Leśna 52	0.1456	LsV B	0.1180 0.0276	NS1M/00013751/1
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.1456	ha		
Słownie:		jeden tysiąc czterysta pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

- Tereny mieszkaniowe

LsV - Lasy

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **1**

Identyfikator	121007_4.0001.83_BUD	Kondygnacje nadziemne: 3
Działka	121007_4.0001.1633	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Krynica-Zdrój, ul. Leśna 52	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 134
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -

wagi: -

Z up. STAROSTY

01-08-2022

mgr inż. Tomasz Kogut
MŁODSZY REFERENT

sporządził(a): Tomasz Kogut

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

Krynica, dnia 31.08.1998 r

Znak : PKŚ-7351-AM-46/98

DECYZJA

Na podstawie art.28, art.33 ust.1, art.34 ust.4 i art.36 w związku z art.84 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz.414, z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. Nr 9 z 1980r poz.26 z późn. zmianami) i na mocy Porozumienia z dnia 11 marca 1993 r. (Aneks Nr 3 z dnia 5 grudnia 1994 r.) zawartego pomiędzy Kierownikiem Urzędu Rejonowego w Nowym Sączu a Zarządem Gminy Uzdrowskiej Krynica (Dz. Urz. Woj. Nowosądeckiego Nr 27/94r poz.323 z dnia 30.12.1994r.)

- po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Pani Danuty Banach zam.Raiffeisenstr 16; Neu - Anspach, Niemcy;

z dnia : 04.08.1998 r ;

w sprawie: udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w Krynicy przy ul. Leśnej na działce nr 1633;

zatwierdzam projekt budowlany :

budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, parterowego z poddaszem użytkowym realizowanego wg projektu indywidualnego;

i udzielam

Pani Danucie Banach

zezwolenia na budowę :

budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego, parterowego z poddaszem użytkowym;

zlokalizowanego na działce nr 449/1 stanowiącej obecnie działkę o nr ewid. 1633;

położoną : w Krynicy przy ul. Leśnej;

	<u>projekt. budynek</u>	
powierzchnia zabudowy :	148,40 m ²	
powierzchnia użytkowa :	282,68 m ²	w tym garaż 18,60 m ²
powierzchnia całkowita	336,73 m ²	
kubatura :	1210,00 m ³	

Autor projektu :

Pracownia Architektoniczna
A & M Gajewscy
33-300 Nowy Sącz ul. Armii Krajowej 1/54

mgr inż. arch. Marta Gajewska
upr UAN. I-334-A-117/85

mgr inż. Maryla Mężyk
34-600 Limanowa ul. Z. Augusta 29/4
nr upr. UAN.I-834/A-46/86

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ
kserokopii z oryginałem

Nowy Sącz, dnia.....2023-01-17

WICESTAROSTA
NOWOSĄDECKI

Antoni Koszyk

Przy wykonywaniu robót budowlanych należy zachować następujące warunki - zgodnie z treścią art.36 ust.1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane :

- 1/.należy zachować szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych zgodnie z zaleceniami projektanta zawartymi w uwagach końcowych m.in.
-jakiegokolwiek prace ziemne na terenie działki należy poprzedzić wykonaniem muru oporowego powyżej budynku
-odbioru wykopów należy dokonać przy udziale geologa;
-nie dopuszczać do zalania wykopów wodami opadowymi lub gruntowymi
-zabrania się wjeżdżania ciężkim sprzętem mechanicznym w pobliże krawędzi formowanych skarp i wykopów od strony stoku;
- 2/.należy zrealizować obiekt zgodnie z projektem budowlanym pod rygorem wstrzymania robót /art.50, ust.2 pkt 3 Prawa budowlanego/ ;
- 3/.warunki Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krakowie - postanowienie z dnia 24.08.1998r. Nr 5130-616-98-SB:
- wszelkie napotkane wypływy wody należy natychmiast zgłosić do UZG Krynica celem ich przebadania i określenia sposobu ich odprowadzenia
- 4/.warunki Telekomunikacji Polskiej S.A. Zakładu Telekomunikacji w Nowym Sączu - Rejonu Telekomunikacji Krynica ul. Zdrojowa 28 z dnia 29.07.1998r. znak: KL 595/1395/98;
- 5/. warunki Zakładu Energetycznego Kraków S.A. - Rejonu Energetycznego Nowy Sącz ul. Barbackiego 7 z dnia 11.08.1998r. znak: RE-8/TR/7243/1998.

Jednocześnie zobowiązuje Inwestora do :

- 1/.zawiadomienia tut. Urzędu oraz projektanta sprawującego nadzór autorski o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem oraz załączenia na piśmie oświadczenia kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzającego przyjęcie obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane;
- 2/.powierzenia obowiązków kierownika budowy osobie posiadającej stosowne uprawnienia;
- 3/.zawiadomienia tut. Wydziału o każdej zmianie kierownika budowy;
- 4/.wytyczenia i zamierzenia powykonawczego obiektu przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego ;
- 5/.prowadzenia na bieżąco dziennika budowy, zarejestrowanego w tut. Wydziale PKŚ Urzędu Gminy Uzdrawiskowej Krynica ;
- 6/.zgłoszenia terminu rozpoczęcia prac ziemnych do U.Z.Górniczego Krynica
- 7/.umieszczenia w widocznym miejscu tablicy informacyjnej i wyгородzenia placu budowy ;
- 8/.zgłoszenia wykonanych robót i elementów do odbioru kierownikowi budowy;
- 9/.zawiadomienia Urzędu Rejonowego w Nowym Sączu o zakończeniu budowy w terminie co najmniej 14 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania /załączając wymagane prawem dokumenty określone w art. 57 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane/ ;
- 10/.bezwzględного przestrzegania wymogów określonych w uzgodnieniach jednostek opiniujących.

UZASADNIENIE

Projekt zagospodarowania działki nr 1633 położonej w Krynicy przy ul. Leśnej zlokalizowanej częściowo w terenach istniejącej zabudowy i pensjonatowej - adaptacja, na wolnych działkach dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub pensjonatowej, dla zabudowy jednorodzinnej wielkość działki nie może być mniejsza niż 10 a, obowiązuje realizacja obiektów parterowych ewentualnie z poddaszem mieszkalnym (symbol terenu Z 90 MN/MP) oraz częściowo w terenach użytków zielonych i zieleni naturalnej -

istniejąca zabudowa mieszkaniowa adaptowana, zabudowa oraz podział terenu na działki budowlane nieprzewidziana (symbol terenu Z 88 RZ) - jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Krynica, zatwierdzonym Uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Krynica Nr XVIII/56/82r. z dnia 19 kwietnia 1982r. (Dz.Urz.WRN Nr 4 z 1982r. poz.36) zaktualizowanym Uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Krynica Nr VIII/50/89r. z dnia 20 września 1989r. (Dz.Urz.Woj. Nowosądeckiego Nr 23 z 1989r. poz.256) oraz punktowymi zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krynica, zatwierdzonymi Uchwałami Rady Gminy Uzdrawiskowej Krynica Nr XXXVIII/345/93r. z dnia 14 lipca 1993r. Nr XLV/428/94r. z dnia 14 lutego 1994r. (Dz. Urz. Woj. Nowosądeckiego Nr 4 z 1994r. poz.40 i 41 z dnia 31 marca 1994r) oraz Uchwałą Nr III/9/94r. z dnia 22 sierpnia 1994r. (Dz. Urz. Woj. Nowosądeckiego Nr 16 z 1994r. poz.183 z dnia 14 września 1994r), i Uchwałą Nr XXII/166/96 z dnia 28 sierpnia 1996r (Dz.Urz.Woj. Nowosąd.Nr 51 poz. 132 z 11 października 1996r) z wymaganiami ochrony środowiska, z wymaganiami prawomocnej decyzji Burmistrza Gminy Uzdrawiskowej Krynica o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 04.08.1997r. znak: PKŚ-7331/M/15/97 oraz przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

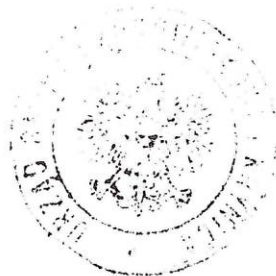
Ponadto działka nr 1633 położona w Krynicy przy ul. Leśnej nie wymaga wydawania decyzji o warunkach wyłączenia w/w gruntów rolnych z produkcji - pismo Wydziału GRL-7017a/24/98 z dnia 28.08.1998r. wydane przez Burmistrza Gminy Uzdrawiskowej Krynica.

Projekt budowlany spełnia wymagania określone w art. 34 ust.1, 2, 3 Prawa budowlanego, a Inwestor dysponuje nieruchomością na cele budowlane oraz uzyskał wymagane przepisami szczególnymi uzgodnienia.

W związku ze spełnieniem wymagań określonych w art.35 ust.1 oraz art.32 ust.1 i 4 Prawa budowlanego należało udzielić pozwolenia na budowę :

Załączniki odpowiednio ponumerowane i opieczetowane pieczęcią Urzędu Gminy Uzdrawiskowej Krynica stanowią integralną część decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Nowosądeckiego za pośrednictwem Burmistrza Gminy Uzdrawiskowej Krynica w terminie 14 dni od daty jej doręczenia .



Z up. BURMISTRZA
mgr *[Signature]* Hockala
Z-ca BURMISTRZA

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji (postanowienia, orzeczenia) w czasie i trybie ustawowo przewidzianym stała (o) się ostateczna (o) i wykona-

Pouczenie :

1. Pozwolenie na wykonywanie robót budowlanych wygasa, jeżeli :
 - roboty budowlane nie zostały rozpoczęte w ciągu 2 lat
 - roboty budowlane zostały przerwane na czas dłuższy niż 2 lata
2. Decyzja o pozwoleniu na budowę , projekt budowlany oraz dziennik budowy powinny znajdować się podczas wykonywania robót budowlanych w miejscu wykonywania tych robót .
3. O wydanie dziennika budowy występuje inwestor.

ina(ne) z dnem 30.09.1998r

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ
kserokopii z oryginałem
Nowy Sącz, dnia 2023-01-17
podpis.....
NOWOSĄDECKI

4. W przypadku gdy nie nałożono w niniejszej decyzji obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie, do użytkowania obiektu można przystąpić w terminie 14 dni od dnia doręczenia do właściwego organu zawiadomienia o zakończeniu budowy, a organ w tym terminie nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.
5. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ.

Załączniki :

- 1/. 1 egz. Projektu architektoniczno - budowlanego.

O t r z y m u j a :

- 1/. Pani Danuta Banach zam. Raiffeisenstr 16, Neu - Anspach - Niemcy.
- 2/. Wydział PKŚ a/a.

Do wiadomości:

- 1/. Państwo Wanda i Marian Cabalowie zam. Krynica ul. Czarny Potok 7/32 (z prośbą o poinformowanie pozostałych właścicieli działki nr 449/2);
- 2/. Pan Włodzimierz Krechel zam. Krynica ul. Leśna 48;
- 3/. Pan Andrzej Bobola i Pan Marian Krzysik, zam. Warszawa ul. Kielecka 46;
- 4/. Wydział Gospodarki Gruntami, Rolnictwa i Leśnictwa w/m; *S*
- 5/. Urząd Rejonowy w Nowym Sączu, 33-300 Nowy Sącz ul. Jagiellońska 33.

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ
kserokopii z oryginałem

Nowy Sącz, dnia.....2023.-01-.17

podpis.....
WICEMARSZA
NOWOSĄCZY

Antoni Kosczyk



PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA

Nowy Sącz, ul. Armii Krajowej 1/54
Nowy Sącz, ul. Kraszewskiego 6

tel. 018 / 441 34 96
tel. 018 / 441 56 22

PROJEKT BUDOWLANY

OBIEKT : Budynek mieszkalny jednorodzinny

ADRES : Krynica, ul. Leśna
Działka Nr. 1633

URZĄD
GMINY KRYNICA
33-300 KRYNICA
ul. Kraszewskiego
331001

OPRACOWANIE : 1. Projekt zagospodarowania działki
2. Projekt arch.- budowlany budynku

BRANŻA : Architektura

ZAŁĄCZENIE
nr 46/AM 31.08.
Krynica, d. 1998 r.

INWESTOR : p. Danuta BANACH
Raiffeisenstr. 16
61 267 Neu-Anspach

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
A&M GAJEWSKY
ul. Armii Krajowej 1/54
33-300 NOWY SĄCZ

AUTOR PROJEKTU : mgr inż. arch.
Marta Gajewska

mgr inż. MARTA GAJEWSKA
ARCHITEKT
KRAJ. UAN 1-001-A-007/85

KONSTRUKCJA : mgr inż.
Maryla Mężyk

MARYLA MĘŻYK
mgr inż. budownictwa budowlanego
nr upr. UAN.1-834/A.16/86
ul. Z. Augusta 29/4 - tel. 372 7117
34-600 LIMANOWA

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ
kserokopii z oryginałem

Nowy Sącz, lipiec 1998 r.

Nowy Sącz, dnia 2023-01-17

konto : BPH S.A. O/Nowy Sącz
10601507-76988-27000-460101

WICESTAROSTA / identyfikator : 490059901

podpis NOWOSĄDECKI

Antoni Koszyk

35

OPRACOWANIE ZAWIERA :

I. Część pisemna

- opis techniczny
- obliczenia statyczno-wytrzymałościowe + opis konstrukcyjny
- załączniki formalno - prawne

II. Część graficzna - spis rysunków

1. Projekt zagospodarowania działki	1 : 500
2. Rzut fundamentów	1 : 50
3. Rzut przyziemia	1 : 50
4. Rzut parteru	1 : 50
5. Rzut poddasza	1 : 50
6. Rzut więźby dachowej	1 : 50
7. Rzut dachu	1 : 50
8. Przekroje A - A	1 : 50
9. Przekroje B - B, - B' , C - C	1 : 50
10. Elewacja frontowa	1 : 50
11. Elewacja boczna	1 : 50
12. Elewacja boczna	1 : 50
13. Elewacja tylna	1 : 50

OPIS TECHNICZNY

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 04-08-97, znak : PKŚ 7331/M/15/97
- mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1 : 500
- Geologiczne studium przedprojektowe / autor: mgr inż. Bogdan Ciszkowski /
- Wstępne zapewnienie dostawy gazu nr. 44/07/98 z dnia 15-07-98 wydane przez Rozdzielnię Gazu w Krynicy
- Zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków z dnia 16-07-98, wydane przez MPGK w Krynicy
- Warunki przełożenia teletechnicznej linii napowietrznej wydane przez Zakład Telekomunikacji w Krynicy

2. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest budynek mieszkalny, jednorodzinny . Zakresem opracowania objęto projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w/w budynku wraz z obliczeniami statycznymi.

3. OPIS LOKALIZACJI I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przedmiotowa działka położona jest w Krynicy , przy ul. Leśnej . Posiada Nr. 1633 i jest własnością Inwestora. Działka ma kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta, jej teren charakteryzuje się znacznym spadkiem. Działka jest niezabudowana . Przez działkę przechodzi napowietrzna linia teletechniczna / do przełożenia / . Projektowany budynek jednorodzinny sytuuje się w zach. części działki, równolegle do jej płd. granicy, zachowując od niej odległość 4.00 m. Od strony ulicy budynek lokalizuje się bezpośrednio w granicy / pas terenu należący do Gminy / , co pozwala zachować odległość od ulicy większą, niż wyznacza linia rozgraniczająca. Wjazd na działkę projektuje się bezpośrednio z ul. Leśnej. Budynek zaprojektowano uwzględniając warunki terenowe, z wejściem od frontu na

poziomie przyziemia, i od tyłu - na poziomie parteru. Od strony stoku przewiduje się prace ziemne, związane z ukształtowaniem terenu oraz wykonanie muru oporowego. Zasilanie budynku w energię elektryczną - zgodnie z warunkami Z.E. Odprowadzenie ścieków do istn. kanalizacji sanitarnej biegnącej w ul. Leśnej. Woda - z wodociągu miejskiego. Zasilanie gazem z istn. gazociągu, zgodnie z warunkami Zakładu Gazowniczego. Przełożenie linii teletechnicznej - zgodnie z warunkami Zakładu Telekomunikacji w Krynicy.

4. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

Rodzaj i typ budynku	-	mieszkalny, jednorodzinny, indywidualny
Charakter zabudowy	-	wolnostojący
Technologia wykonania	-	tradycyjna, parter i poddasze - konstrukcja drewniana indywidualna
Pow. użytkowa łącznie z garażem	-	282,68 m ²
Pow. całkowita	-	336,73 m ²
Pow. zabudowy	-	148,40 m ²
Kubatura	-	1210,00 m ³

5. ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ POSADZEK I POWIERZCHNI

Przyziemie

001 - przedsionek	-	terakota	-	2,27 m ²
002 - hall	-	terakota	-	18,65 m ²
003 - łazienka	-	terakota	-	6,17 m ²
004 - pom. gospod.	-	terakota	-	3,92 m ²
005 - kuchnia	-	terakota	-	8,74 m ²
006 - pokój ogólny	-	parkiet	-	15,78 m ²
007 - sypialnia	-	parkiet	-	11,76 m ²
008 - garaż	-	terakota	-	18,60 m ²
009 - komunikacja	-	terakota	-	1,60 m ²
010 - kotł. co + pralnia	-	terakota	-	5,76 m ²
011 - pom. sauny	-	terakota	-	9,22 m ²

razem - 102,47 m²

Parter

101 - hall	-	deski	-	12,70 m ²
102 - pokój dzienny	-	deski	-	40,80 m ²
103 - kuchnia	-	terakota	-	20,70 m ²

104 - łazienka	-	terakota	-	10,70 m ²
105 - sypialnia	-	deski	-	12,16 m ²
106 - sypialnia	-	deski	-	16,19 m ²

razem - 113,25 m²

Poddasze

201 - hall + antresola	-	deski	-	21.70 m ²
202 - sypialnia	-	deski	-	14.05 m ² / 12.54 m ² /
203 - łazienka	-	terakota	-	10.60 m ² / 7.08 m ² /
204 - sypialnia	-	deski	-	14.65 m ² / 12.75 m ² /
205 - sypialnia	-	deski	-	14.52 m ² / 12.91 m ² /

razem - 75.52 m² / 66.96 m² /

6. OPIS ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNEGO

Budynek zaprojektowano na trzech kondygnacjach. Przyziemie otwarte od strony ulicy, a całkowicie zagłębione od strony stoku mieści funkcję mieszkalną i gospodarczą oraz garaż. Ze względu na istniejące ukształtowanie terenu, poziom posadzki garażu obniżono o 35 cm w stosunku do poz. posadzki przyziemia.

Na piętrze zaprojektowano obszerną część dzienną z dużym otwartym przez dwie kondygnacje pokojem dziennym, połączonym z kuchnią i jadalnią. Pomieszczenia te usytuowano od strony ulicy, wokół dużego balkonu wspartego na słupach. Pozostała część parteru mieści łazienkę i dwa pokoje oraz otwarty hall ze schodami i drugim wejściem - od strony stoku. Od strony południowej zaprojektowano taras ziemny z drewnianą pergolą, dostępny z pokoju.

Trzecia kondygnacja - poddasze, mieści trzy sypialnie, łazienkę i hall przechodzący w antresolę nad pokojem dziennym. Okna sypialni zaprojektowano w ścianach szczytowych. Od strony stoku doświetlono trójkątnym oknem jedynie łazienkę. Bryła budynku ma kształt litery "L", z charakterystyczną absydą w narożniku budynku w poziomie przyziemia i parteru, która przekryta jest dachem wieżowym w kształcie ostrosłupa. Budynek przekrywa dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 40°, przecinający się prostopadle z dachem dwuspadowym wysuniętej od frontu części budynku. Forma budynku, jego detal oraz materiały nawiązują do tradycyjnego budownictwa miejscowego.

7. OPIS ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO - BUDOWLANEGO

a. Zalecenia wykonawcze

Całość robót należy prowadzić pod nadzorem i kierownictwem osób o odpowiednich uprawnieniach budowlanych, z zachowaniem reguł sztuki budowlanej.

Wszystkie zastosowane w realizacji materiały budowlane muszą posiadać świadectwo ITB lub inny, wymagany przepisami atest dopuszczający je do stosowania w budownictwie mieszkaniowym.

b. Opis elementów konstrukcyjnych

- Dach - drewniany, krokwiowo-jętkowy / kleszczowy /
- Stropy - nad przyziemiem - płyta żelbetowa
nad parterem - drewniany, belkowy
nad poddaszem - lekki, drewniany, na jętkach
- Ściany

fundamentowe - beton - gr. 43 cm

zewnątrzne przyzemia - warstwowe - gr. 43 cm t.j.:

pustak U 220	- 25 cm
styropian M 30	- 12 cm
kamień piaskowiec	- 6 cm

Współczynnik "k" w/w ściany wynosi : $k = 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$

Uwaga :

W ścianach przyzemia należy wykonać trzpienie żelbetowe, połączone z ławami fundamentowymi i z wieńcem płyty stropowej.

od strony skarpy :

- cegła kratówka 12 cm
- żelbet gr.31 cm + 2 x papa na lepiku + płyty PERIMATE DI 8 cm

powyżej terenu :

- warstwowe - gr. 43 cm t.j.:

cegła kratówka	- 12 cm
żelbet	- 12 cm
styropian	- 13 cm
kamień piaskowiec	- 6 cm

Współczynnik "k" w/w ściany wynosi : $k = 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$

wewnętrzne konstrukcyjne - cegła pełna gr.25 cm

działowe przyzemia - cegła modularna gr.9 cm

zewewnętrzne parteru i poddasza :
drewniane, warstwowe, gr. 30 cm, t.j. :

- plazy - 18 cm
- styropian - 8 cm
- deski poziome na łątach - 3,2 cm

Współczynnik "k" w/w ściany wynosi: $k = 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$

- Nadproża, podciąg i wieńce - żelbetowe, wylewane , na parterze i poddaszu - drewniane
- Fundamenty - żelbetowe, wylewane
- Zabezpieczenie przeciwwilgociowe
 - izolacja pozioma - 2 x papa asfaltowa na lepiku
 - izolacja pionowa - 2 x papa asfaltowa na lepiku + płyty Perimate DI 8 cm od strony stoku - drenaż

UWAGA :

Szczegóły rozwiązań konstrukcyjnych - wg opisu konstrukcyjnego

8. ZESTAWIENIE WARSTW POSADZEK

a

gont drewniany podwójny	
łaty	4 x 5 cm
kontrłaty	2,5 x 6 cm
folia dachowa dyfuzyjna	
krokwie	7 x 18 cm

c

folia dachowa dyfuzyjna	
wełna mineralna "100" 15 cm	
jetki	10 x 18 cm ²⁰
paroizolacja-folia ALU lub PE	
deskowanie gr.	2,5 cm

b

gont drewniany podwójny	
łaty	4 x 5 cm
kontrłaty	2,5 x 6 cm
folia dachowa dyfuzyjna	
szczelina wentyl.	3 cm
wełna mineralna "100" 15 cm	
krokwie	7 x 18 cm
paroizolacja-folia ALU lub PE	
deskowanie	2,5 cm

d

deski	3,2 cm
wełna mineralna	8 cm
belki stropowe	20 x 22 cm
dystans	2 cm
deski	2,5 cm
belki drewniane	12 x 18 cm

SSS (10)
obowiązujące w zakresie p.poż. przepisy , w szczególności § 265, pkt. 1 i 2 , § 266,
pkt. 1 i 2 Rozp. Min. Gosp. Przestrz. i Bud. z dnia 14-12-94. / Dz.U. Nr.10 /

Elementy budynku spełniają poniższe warunki :

- Pokrycie dachu - słabo rozprzestrzeniające ogień / SRO /
- Ściany - słabo rozprzestrzeniające ogień / SRO /

11. WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE

- Cokół - kamień piaskowiec
- Ściany parteru - drewno - kolor naturalny
- Stolarka okienna - drewno - kolor naturalny
- Pokrycie dachu - gont drewniany - ciemny brąz
- Kominy - kamień piaskowiec
- Rynny i rury spustowe - PCV - kolor brązowy


12. WYPOSAŻENIE w INSTALACJE

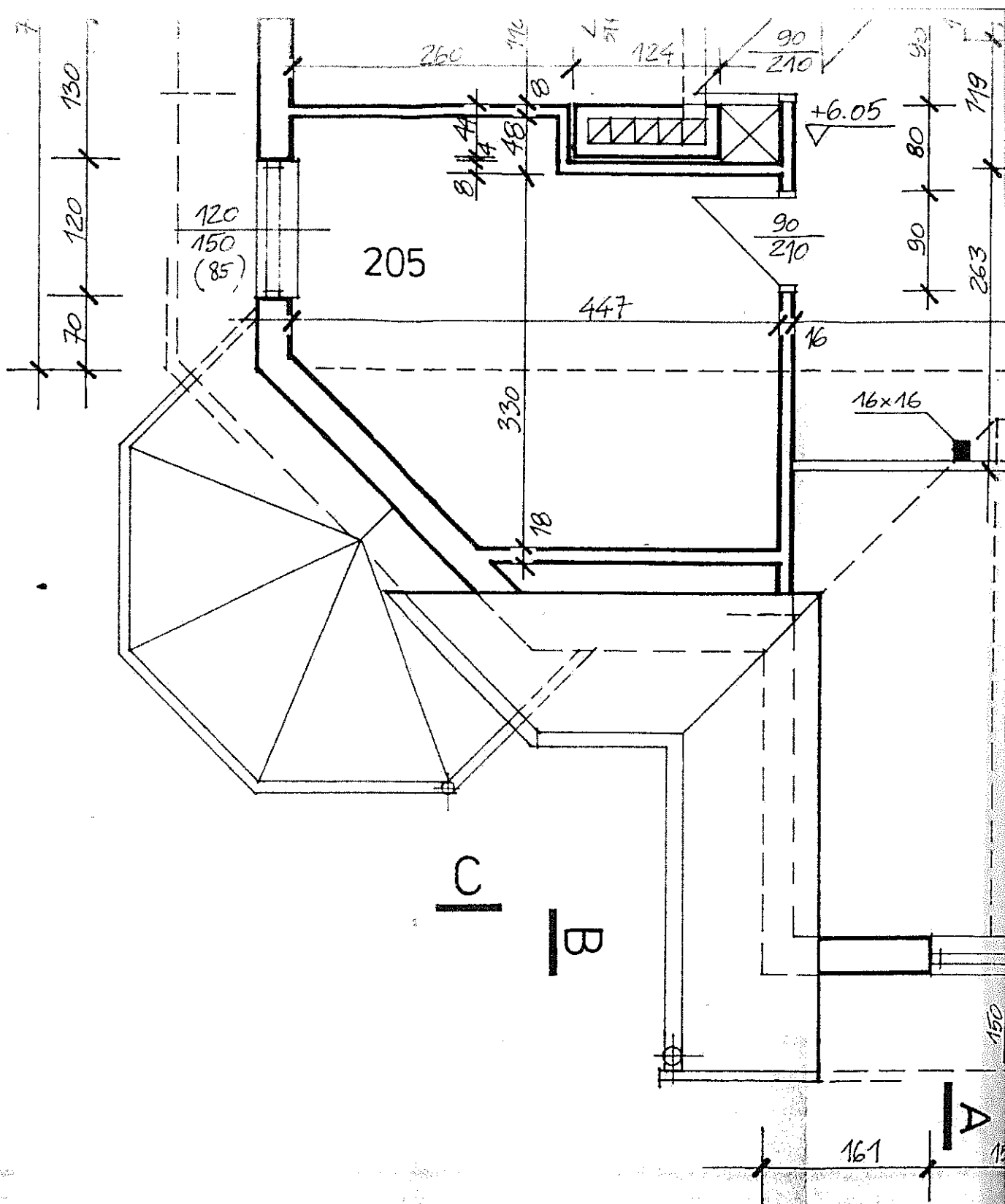
Budynek wyposażony będzie w następujące instalacje :

- elektryczną
- wodociagową
- kanalizacyjną
- gazową
- c.o. / kotłownia na gaz /

opracowała :

mgr inż.arch. M Gajewska


MGR INŻ. ARCH. M. GAJEWSKA
ul. ...

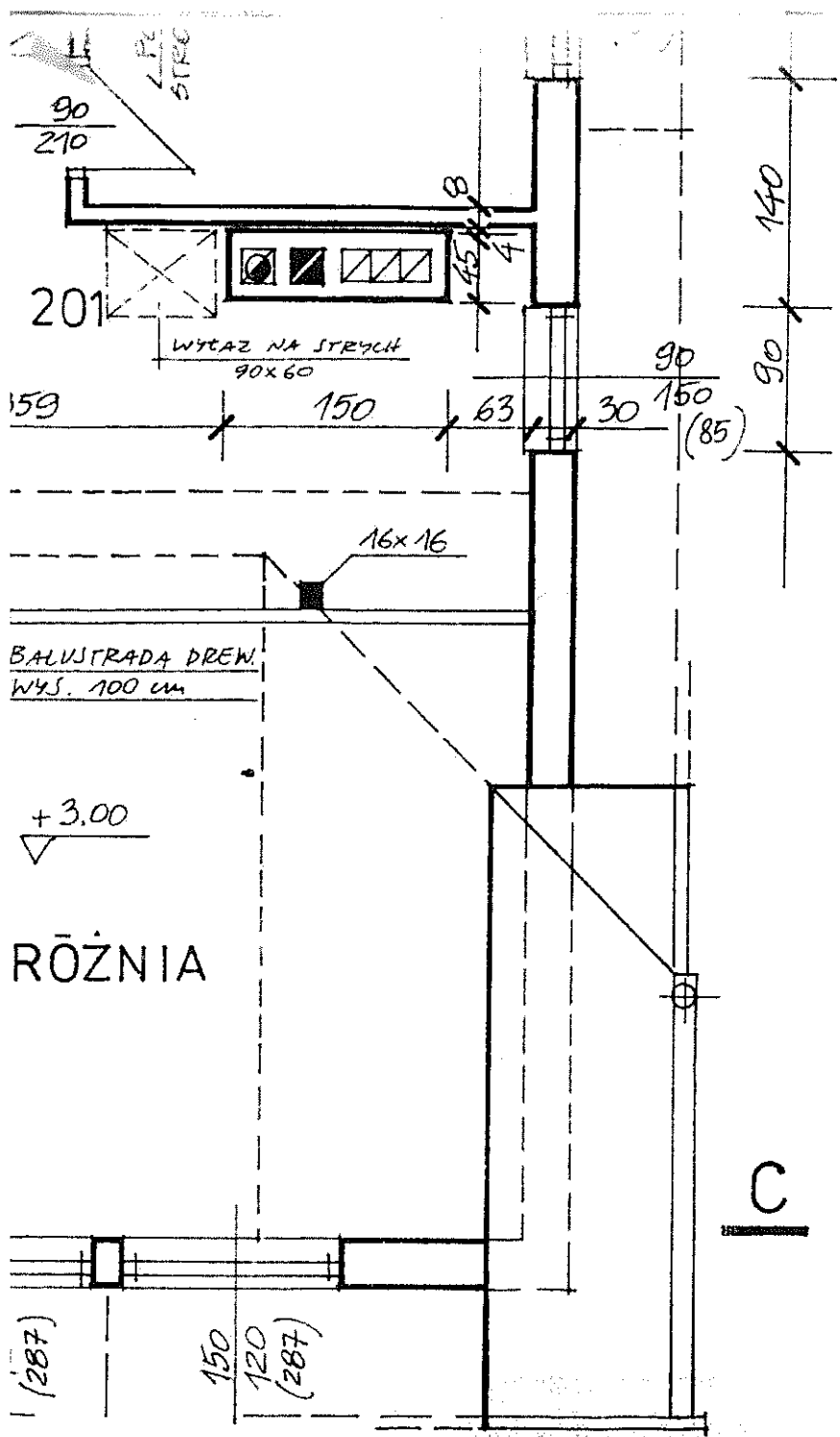


OZN.	NAZWA POMIĘSZCZ.	POSADZKA	PŁW. PODŁOGI	
			PŁW. / M ²	PŁW. WŁG PN
201	HALL - ANTRESOLA	DESKI	21.70	21.70
202	SYPIALNIA	DESKI	14.05	12.54
203	ŁAZIENKA	TERAKOTA	10.60	7.08
204	SYPIALNIA	DESKI	14.65	12.73
205	SYPIALNIA	DESKI	14.52	12.91
RAZEM			75.52	66.96

RZU

PRAC

OBIEKT ADRES
STADIUM
PRZEDMIOT RYSUNKU
PROJEKTANT



PODDASZA 1:50

BIURO ARCHITEKTONICZNA

OSIEDLE MIESZKALNY JEDNORÓWNIANNY

WARSZAWA, UL. LEŚNA



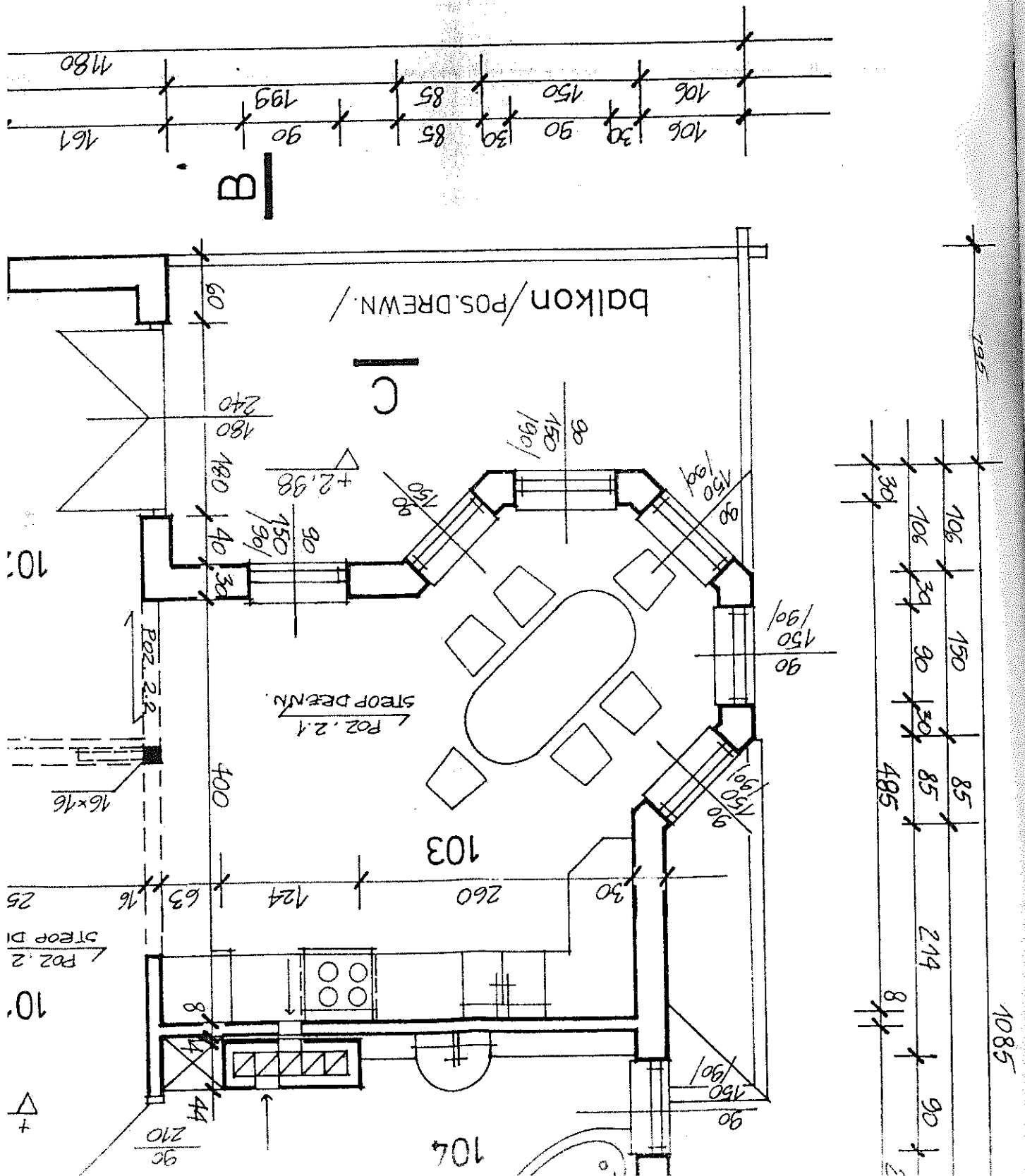
PROJEKT BUDOWLANY - ARCHITEKTURA

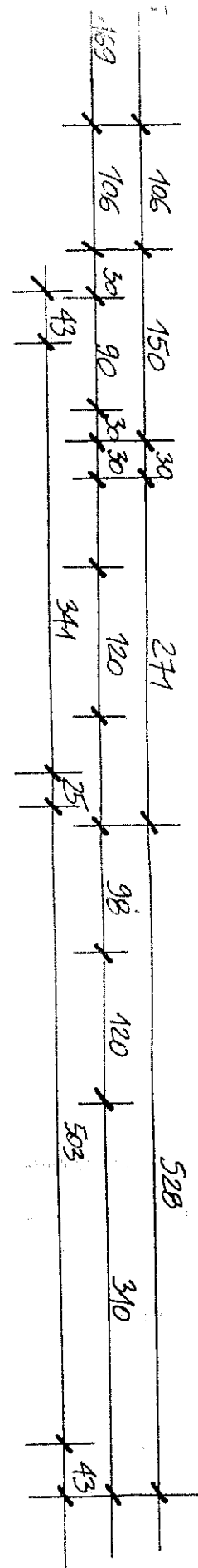
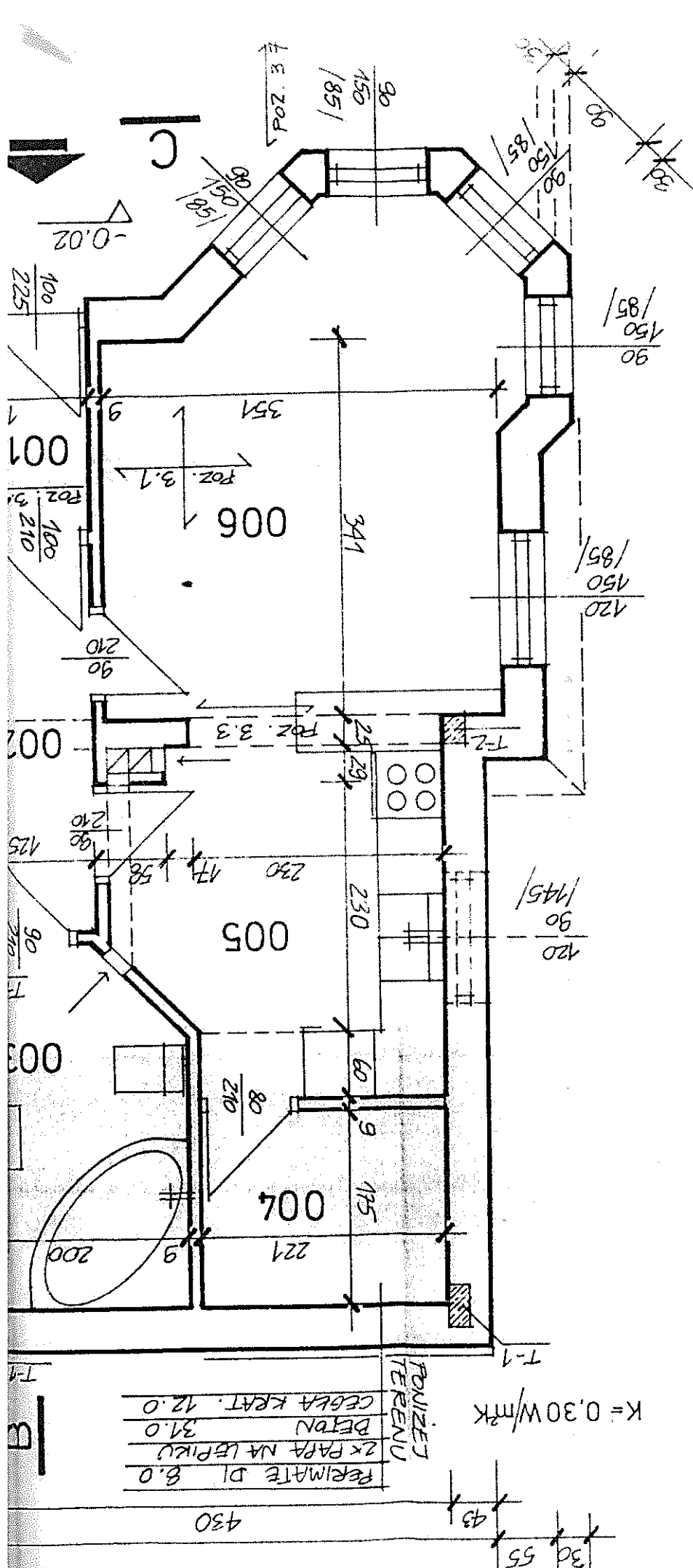
RYSUJEK PODDASZA

SKALA
1:50

IM. M. GAJEWSKA	DATA 07-98	NR REJ	POW DCM 16.0	NR RYSUNKU 5
-----------------	---------------	--------	-----------------	-----------------

OZN.	NAZWA POMIESZCZ.	POSAZDKA	Pow./M ²
101	HALL	DESKI	12,70
102	POKÓJ DZIENNY	DESKI	40,80
103	KUCHNIA	DESKI/TERAKOTA	20,70
104	FAZJENKA	TERAKOTA	10,70
105	SYPIALNIA	DESKI	12,16
106	SYPIALNIA	DESKI	16,19
RAZEM			113,25

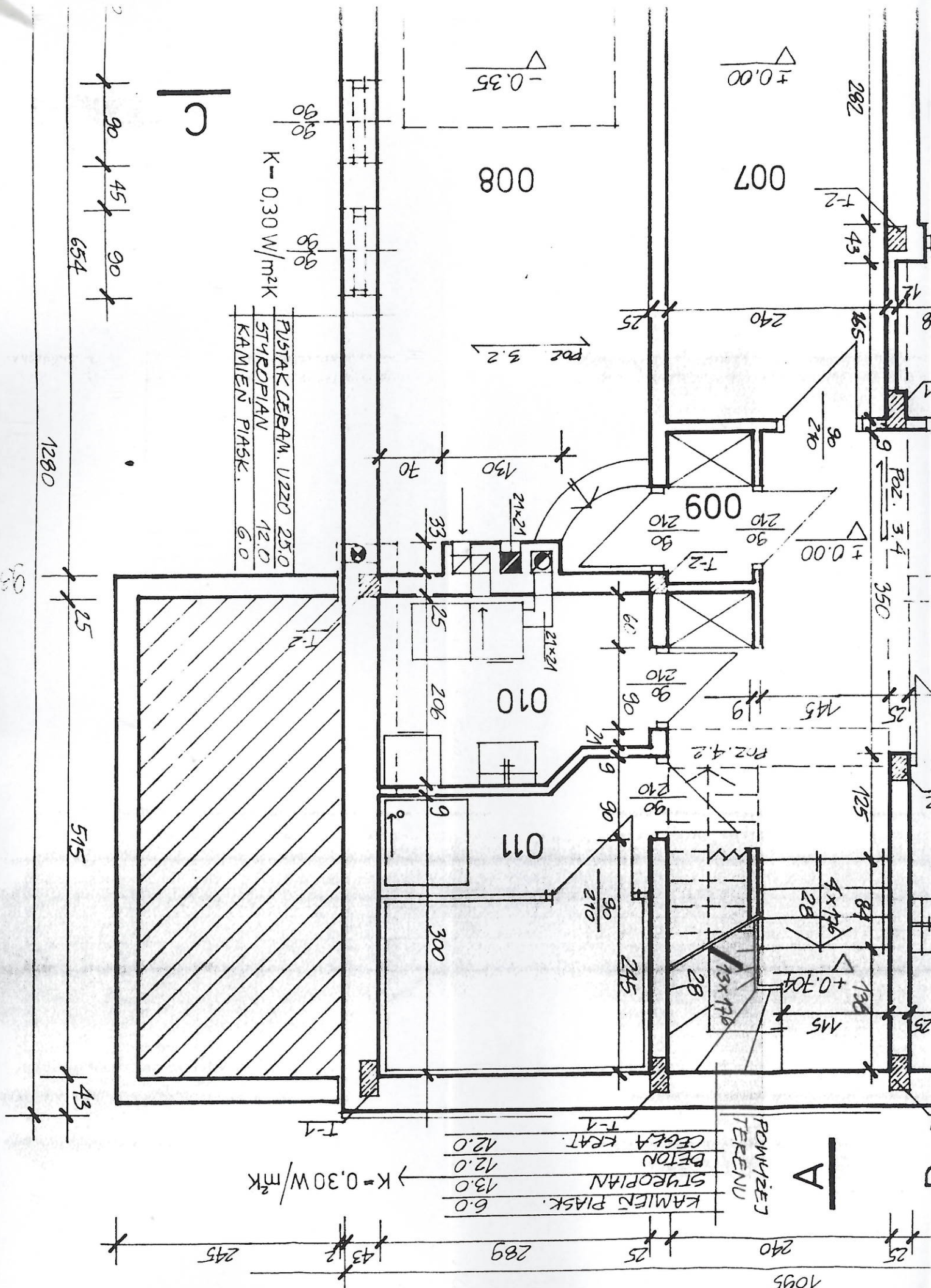




PERIMATE DI 8.0
 2x PAPA NA LERIKU 31.0
 BETON 31.0
 CEBLA KRAT. 12.0
 K = 0.30 W/m²
 FOUZET
 TERENU

430

30 55 43



KAMIEŃ PIASK.	6.0
STYROPIAN	13.0
BETON	12.0
CEGLA KRAT.	12.0

POWYZEJ TERENU

→ K = 0.30 W/m²K

PUSZTAK CERAM. U220 25.0
 STYROPIAN 12.0
 KAMIEŃ PIASK. 6.0

K = 0.30 W/m²K

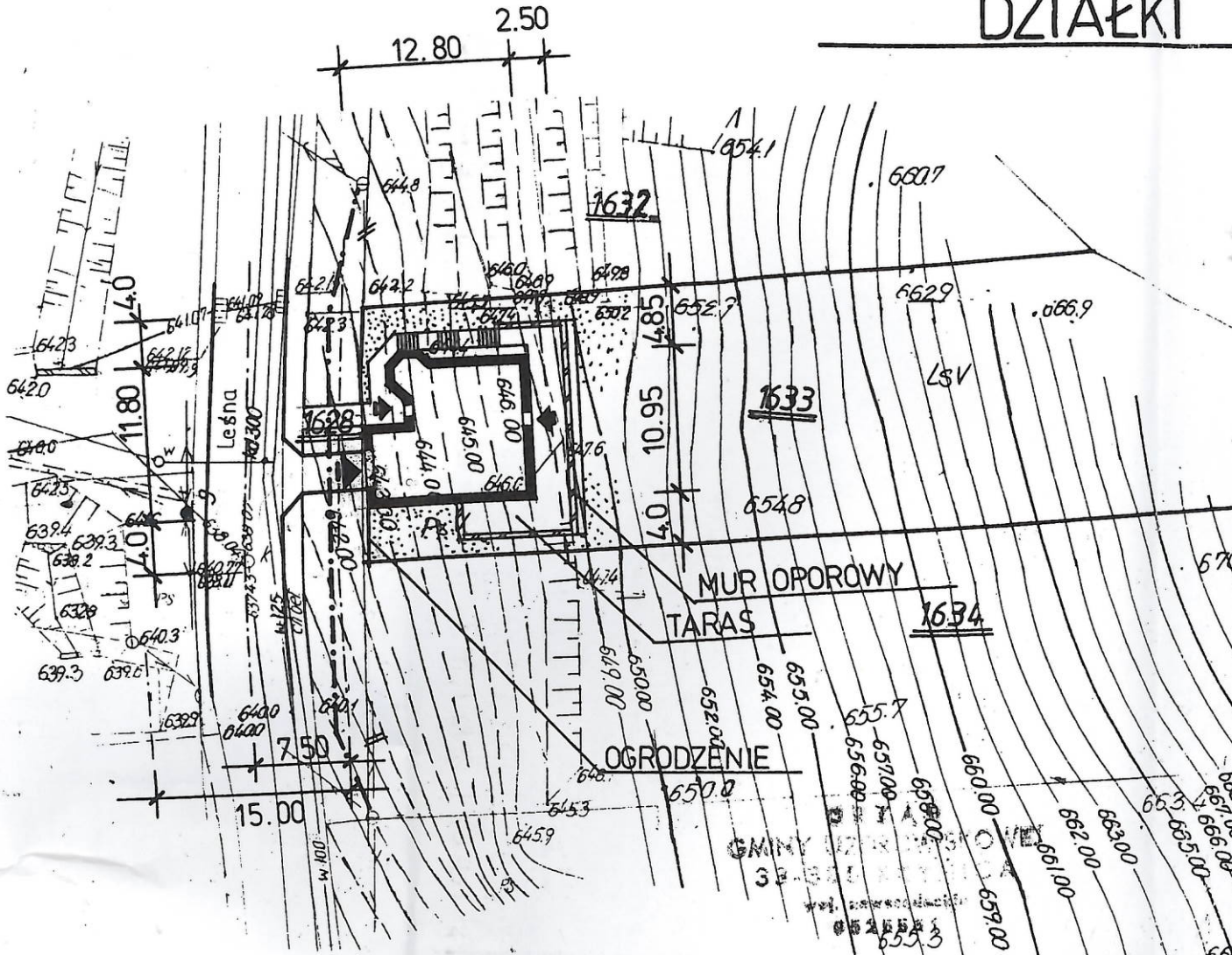
1095
 240
 245
 289
 295

1280
 515
 43
 90
 45
 90
 654

c

A

587



INWESTOR

p. Danuta BANACH
Raiffeisenstr. 16
61 267 Neu-Anspach

Zatwierdzam projekt budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę

Decyzja nr 46/AM z dnia 31.08.98

Znak PKS-7351.AM-46/98

Wg nowej ewidencji gruntów obręb Krynica
numerację na 1633 oraz powierzchnie na

MAPA SYT. - WYS. DO CELÓW PROJEKTOWYCH

SKALA 1:500

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ
kserokopii z oryginałem

Nowy Sącz, dnia... 2023... 04... 1... 7...

WICESTAROSTA
NOWOSĄDECKI

Antoni Koszyk

woj. nowosądeckie

gm. KRYNICA

obręb: KRYNICA ZDRÓJ

działka: 1633

Rejon Energetyczny Nowy Sącz
POSTERUNEK ENERGETYCZNY KRYNICA
33-380 Krynica, ul. Graniczna 3
tel. 471-55-44

Uzgodniono uzbrojenie terenu
energetycznego 28.08.98

TELEKOMUNIKACJE
Rejon

Oddział
ul. Zdrojowa

OSPODAROWANIA 1: 500

Budynek mieszkalny
jednorodzinny
Krynica, ul. Leśna
Dz. Nr. 1633

WYKAZ WŁAŚCICIELI

Dz.1633 o pow. 14 56 m² (Ps V-276 m², Ls-II 80²)
Banach Danuta zam.RFN-61627 NEN A
RAISSEISENSTR 16

Dz.1634-o pow. 16 96 m²,

Cabala Bartłomiej, zam. K-ca ul.Czarny Potok 7

Cabala Marcin zam. K-ca ul.Czarny Potok 7

Cabala Marian zam.K-ca ul.Czrny Potok 7

Cabala Wanda zam.K-ca ul.Czrny Potok 7

Dz.1635

Włodzimierz Krechel zam.K-ca ul.Leśna 48

Dz.1632,

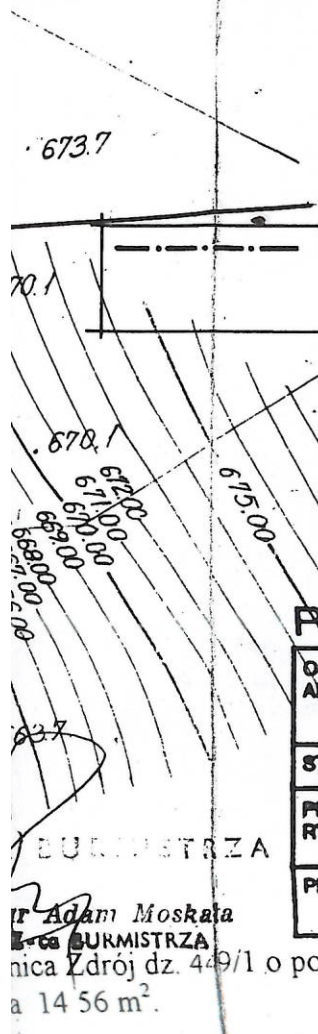
Krysik Andrzej zam. Warszawa ul.Kielecka 46

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA



OBIEKT ADRES	BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZ. KRYNICA, UL. LEŚNA			
STADIUM	PROJEKT BUDOWLANY - ARCHITEKTURA			
PRZEDMIOT RYUNKU	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	SKALA	1:500	
PROJEKTANT	ARCH. M.GAJEWSKA	DATA	07-98	NR. REJ. - POW. DCM. 1216 NR. RYSUNKU 1

Dz.1633/2
Gmina Izdrowska Krynica



Adam Moskala
BURMISTRZA
Krynica Zdrój dz. 449/1 o pow. 15 18² zmienia
a 14 56 m².

BIURO ARCH. MARYLA GAJEWSKA
ARCHITEKT
ul. DĄB 1-334 A-117/85

NEODBIWNO W KASIAZDZIU
do urzędnic
TELEKOMUNIKACJA POLSKA S.A.
Rejon Telekomunikacji
w Krynicy
Oddział Urzędzeń Linowych
ul. Zdrojowa 26, tel. 58-99

USLUGI GEODEZYJNE
ul. GARDNA SIWA
38-370 Muzyna, ul. Czerwona 17
Region 4902 7585 tel. (074) 7585

URZĄD SADECKIEJ MEJSTWY MIĘSTY
USŁUG PUBLICZNYCH
KRYNICA ZDROJÓW
ul. Czerwona 17
38-370 Muzyna

10-04-98 1451/134/98

3005/98

Z-ca KIEROWNIKA
Ośrodka

Wojciech Jacek

