

Rzecznawca majątkowy
biegła na liście Sądu Okręgowego w Łodzi
mgr inż. Krystyna Złotnicka
uprawnienia państwowe Nr 1306 nadane przez
Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

zlecenie kanc. adwokackiej
Postanowienie Sądu Rejonowego w
Piotrkowie Trybunalskim V Wydział
Gospodarczy, Sekcja do spraw
Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych
z dnia 03 czerwca 2020
Sygn. akt VGU6/20 of.

kopia 1

Operat szacunkowy

z określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
budynkiem mieszkalnym wolnostojącym. parterowym z poddaszem
użytkowym położonym w Kol. Zawada Dąbrowa ul. Osiedlowa Nr
14, gminie ,powiecie tomaszowskim, woj. łódzkim



Oznaczenie według katastru:

- nazwa obrębu: 8 Kol. Zawada -Dąbrowa
- numer ewidencyjny działki: 396
- Numer księgi wieczystej: PT1T/00046042/9

wg działu II KW



miejsowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego

Łódź dnia 02.12. 2020 r.

1. Przedmiot i zakres operatu

- 1.1 Przedmiot operatu
- 1.2 Zakres operatu

2. Cel operatu

3. Podstawy opracowania

- 3.1 Podstawa formalna
- 3.2 Podstawy prawne:
- 3.3 Podstawy merytoryczne:

4. Istotne daty

5. Opis i określenie stanu

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

7. Przedstawienie sposobu wyceny

- 7.1 Zasady wyceny na obszarze upadłości
- 7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa
- 7.3 Metody i techniki szacowania
- 7.4 Uzasadnienie wyboru podejścia
- 7.5 Rodzaj określanej wartości rynkowej

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

- 8.1 Określenie rynku praw
- 8.2 Badanie rynku

9. Określenie wartości rynkowej

- 9.I Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej
- 9.II Określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej
- 9.III Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej w/g stanu z dnia wizji

10. Wynik końcowy wyceny

11. Wnioski i uzasadnienia

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

13. Załączniki

1. Przedmiot i zakres operatu

1.1 Przedmiot operatu

1.1.1	rodzaj praw	Prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wolnostojącym. parterowym z poddaszem użytkowym			
1.1.2	adres	wieś Kol. Zawada Dąbrowa ,ul. Osiedłowa Nr 14gmina, powiat tomaszowski, woj. łódzkie			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa gruntu	obręb	Nr ewid. działki	powierzchnia łączna
		G46	8 Kol. Zawada Dąbrowa	396	0,1199 ha
1.1.4	Nr KW	PT1T/00046042/9			

1.2 Zakres operatu

Operat obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Zgodnie z art. 942 pkt 2 KPC w wartości nieruchomości wyodrębniono prawo własności działki gruntu jako część składową nieruchomości ,lecz nie może być ona samodzielny przedmiotem obrotu rynkowego. , także budowle, inne urządzenia i przynależności prawa te nie występują samodzielnie w obrocie wolnorynkowym. Ponadto w tym przypadku nie było pożyczek.

2. Cel operatu

Celem operatu jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej na potrzeby postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie kancelarii adwokackiej z października 2020r. na wykonanie opracowania.

3.2 Podstawy prawne:

Stan prawny na datę wykonania opinii

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (D.U.2020.0.65).

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (D.U.2004.207.2109).

Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (D.U.2020.0.1575).

Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (D.U.2019.0.2204).

Ustawa z dnia 10 maja 2018r.o ochronie danych osobowych (D.U.2019.0.1781).

Ustawa z 27 marca 2003r. o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym (D.U.2020.0.293).

3.3 Podstawy merytoryczne:

3.3.1 Zasady wykorzystane w wycenie

- Normy zawodowe ,(PFSRM) w tym Nota interpretacyjna :

Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Powyżej przywołana tymczasowa nota interpretacyjna stanowi zalecane zasady wyceny mimo, iż nie stanowi podstaw prawnych ,a może stanowić podstawy metodyczne wypracowane przez organizacje zawodowe.

- Literatura fachowa w tym: Ryszard Cymerman ,Andrzej Hopfer Wycena nieruchomości .Zasady i procedury.

- S. Żróbek i M Berej Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości

- Gospodarka nieruchomościami orzecznictwo”, Wydawnictwo Prawnicze „Lex”.

- Orzeczenia sądowe

3.3.2. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Lustracja w terenie wykonana dniu: 07.11.2020r . w obecności :

pani Wioletty Kaczmarskiej, Mariana Kaczmarskiego i biegłej.

- Dane z katastru nieruchomości w tym :wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynku w załączniku

- Badanie księgi wieczystej w opinii wykonanie elektronicznie

- Opinia o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

- Dokumentacja techniczna nieruchomości udostępniona przez uczestniczkę

3.3,3 Źródła danych o rynku nieruchomości

- Notowania cen transakcyjnych praw podobnych do wycenianych uzyskane w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tomaszowie Mazowieckim uzyskane w listopadzie 2020r. w postaci dostępnych w dniu badania cen i wartości z aktów notarialnych .
- Notowania cen i wartości z bazy danych ,której autor opinii jest sygnatariuszem.
- Notowania cen ofertowych praw podobnych z prasy lokalnej i specjalistycznej oraz biur obrotu nieruchomości uzyskane za pośrednictwem internetu.
- Badania rynkowe monitorujące rynek nieruchomości .(renomowanych firm).
- Informacje z biur nieruchomości o kształtowaniu się rynku popytu i podaży dla nieruchomości podobnych.
- Analizy własne autora operatu o cenach transakcyjnych.
Ceny odtworzeniowe określono na podstawie:
 - Wacetob sp.z oo do wycen budynków i budowli Nr133 na III kw. 2020r.
 - Sekocenbud biuletyn cen obiektów budowlanych BCO cz.I obiekty kubaturowe zeszyt 50/2020 IIIkw.2020r.

4. Istotne daty

4.1	data sporządzenia operatu	02 grudnia	2020r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	02 grudnia	2020r
4.3	data na którą określono i uwzględniono stan	07 listopada	2020r.
4.4	data dokonania lustracji	07 listopada	2020r.

5. Opis i określenie stanu

5.1 Na dzień lustracji w terenie tj.07listopada 2020r.

Zgodnie z art.4 pkt 17 uogn określono stan nieruchomości w tym:

- stan zagospodarowania
- stan prawny
- stan techniczno–użytkowy
- wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej
- otoczenie nieruchomości
- wielkość i stopień zurbanizowania miejscowości w której nieruchomość jest położona.

Stan zagospodarowania

Przedmiotowa nieruchomość w dniu wizji położona jest na pojedynczej środkowej i foremnej działce gruntu o Nr 396 położonej przy ulicy Osiedlowej Nr 14, która jest ulicą ślepą bez wylotu w dniu wizji , utwardzoną i uzbrojoną w media ee, wod-kan w sąsiedztwie zorganizowanym budownictwo jednorodzinne indywidualnego.

Kolonia Zawada –Dąbrowa położona jest na południowy –zachód od miasta Tomaszowa Mazowieckiego w odl.ca 1,5 km od granic miasta. Powyższa działka jest ogrodzona z bramą furtką i zabudowana jednorodzinny dom mieszkalny wolnostojącym parterowym, niepodpiwniczonym ,z poddaszem użytkowym w stanie technicznym opisanym w dalszej części opracowania.

Stan prawny

Prawo własności uregulowano w KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim w V Wydziale Ksiąg Wieczystych

Badanie KW PT1T/00046042/9 z dnia 02 .12. 2020 r. znajduje się poniżej.

Dział I-0-----oznaczenie nieruchomości

- woj. łódzkie
- powiat/gmina Tomaszów Mazowiecki
- obręb 8 Kol. Zawada-Dąbrowa
- działka Nr 396
- powierzchnia łączna 0,1199m²
- sposób korzystania R grunty orne.

Dział I-Sp. Spis praw związanych

- brak wpisu

Dział II -----własność

- wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
- Wioletta Lucyna Kaczmarska
- Marcin Andrzej Kaczmarski

Działy III ---- prawa, roszczenia i ograniczenia

		8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 55, 62
Numer wpisu	1	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZ. GRAŻYNĘ GRABOWSKĄ EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU WIERZycIELA F. U. H. DIDEX PIOTR DIDUCH	
Rodzaj zmiany	DODANO WIERZycIELA FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA- HANDLOWA "TABO" TADEUSZ KUZIMSKI I S-KA SPÓŁKA JAWNA W RAWIE MAZ.,KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI (KM 839/09)	
Lp. 1.	DOPISANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI (KM 1428/09)	
Lp. 2.	DOPISANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI (KM 108/10)	
Lp. 3.	DOPISANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI (KM 859/10)	
Lp. 4.	DOPISANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI (KM 237/11)	
Lp. 5.	DOPISANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI (KM 2131/10)	
Lp. 6.	DOPISANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI (KM 233/11)	
Lp. 7.	DOPISANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI (KM 2920/10)	
Lp. 8.	DOPISANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI (KMS 170/10)	
Lp. 9.	DOPISANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI (KM407/11)	
Lp. 10.	DOPISANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI (KM 2487/10)	
Lp. 11.	DOPISANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI (KM 433/09)	
Lp. 12.	DOPISANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI (KM 409/11)	
Lp. 13.	DODANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ PRZECIWKO WIOLETCIE KACZMARSKIEJ W SPRAWIE KM 2045/11	
Lp. 14.	DODANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ PRZECIWKO MARCINOWI KACZMARSKIEMU W SPRAWIE KMS 157/11.	
Lp. 15.	DODANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ PRZECIWKO MARCINOWI KACZMARSKIEMU I WILETTCIE KACZMARSKIEJ W SPRAWIE KM 3275/12.	
Lp. 16.	DODANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ PRZECIWKO MARCINOWI KACZMARSKIEMU W SPRAWIE KM 2593/15.	
Lp. 17.	DODANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ PRZECIWKO MARCINOWI KACZMARSKIEMU W SPRAWIE KM 749/16	
Lp. 18.	WYKREŚLONO WIERZycIELA: PROKURA NIESTANDARDYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU W ZWIĄZKU Z UMORZENIEM POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 2593/15	
Lp. 19.	DODANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO	
Lp. 20.		

		EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ PRZECIWKO MARCINOWI KACZMARSKIEMU W SPRAWIE KM 572/17. WYKREŚLONO WIERZycIELA: PROKURA NIESTANDARDYZOWANY SEKURyTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCLAWIU W ZWIĄZKU Z UMORZENIEM POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 749/16
	Lp. 21.	WYKREŚLONO WIERZycIELA: PROKURA NIESTANDARDYZOWANY SEKURyTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCLAWIU W ZWIĄZKU Z UMORZENIEM POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 572/17
	Lp. 22.	WYKREŚLONO WIERZycIELA: SANTANDER CONSUMER BANK S.A. WE WROCLAWIU W ZWIĄZKU Z UMORZENIEM POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 3275/12
Skarb Państwa (<i>Nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - PREZES SĄDU REJONOWEGO, TOMASZÓW MAZOWIECKI
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Skarb Państwa (<i>Nazwa, siedziba</i>)	Lp. 2.	SKARB PAŃSTWA - PREZES SĄDU REJONOWEGO, TOMASZÓW MAZOWIECKI
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Skarb Państwa (<i>Nazwa, siedziba</i>)	Lp. 3.	SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, TOMASZÓW MAZOWIECKI
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Skarb Państwa (<i>Nazwa, siedziba</i>)	Lp. 4.	SKARB PAŃSTWA - PREZES SĄDU REJONOWEGO, TOMASZÓW MAZOWIECKI
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (<i>Nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	URZĄD GMINY, RZECZYCA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA "TABO" TADEUSZ KUZIMSKI I S-KA SPÓŁKA JAWNA, RAWA MAZOWIECKA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 2.	GE MONEY BANK S.A., GDAŃSK
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 3.	"FOXBERG" SPÓŁKA Z O.O., CZĘSTOCHOWA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 4.	BANK BPH S.A., KRAKÓW
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 5.	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. DEPARTAMENT MONITORINGU I WINDYKACJI KREDYTÓW DETALICZNYCH TERENOWY ZESPÓŁ WINDYKACJI DETALICZNEJ, ŁÓDŹ
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 6.	BANK MILLENNIUM S.A., WARSZAWA
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko</i>)	Lp. 1.	MARIUSZ STAŃDO
	Lp. 2.	KRZYSZTOF LUBICKI
	Lp. 3.	ANNA KUPIS
	Lp. 4.	PIOTR ANDRZEJEWSKI

Dział IV ----hipoteka

Numer hipoteki (roszczenia)	1		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		439944,94 (CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET CZTERDZIEŚCI CZTERY 94/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI OPLATAMI ORAZ KOSZTAMI
Termin zapłaty		2035-04-25	
Inne informacje		KREDYT HIPOTECZNY UDZIELONY UMOWĄ NR H/05/01966/CC W DNIU 19 KWIEŃNIA 2005R. PRZEZNACZONY NA SFINANSOWANIE BUDOWY DOMU JEDNORODZINNEGO. OPROCENTOWANIE W OPARCIU O ZMIENNĄ STOPE PROCENTOWĄ, KTÓRA W DNIU PODPISANIA UMOWY KREDYTOWEJ ZOSTAŁA OKREŚLONA NA POZIOMIE 3,36% P.A.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	PTF BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WROCLAW, 01273693800000	
Lp. 2.	---		

Nr podstawy wpisu

zlecenie kanc. adwokackiej postanowienie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim V Wydział Gospodarczy ,Sektora do spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 03 czerwca 2020 Sygn. akt VGU6/20 of. –zlecenie kanc. adwokackiej

Numer hipoteki (roszczenia)	2	5, 6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	12970,90 (DWANAŚCIE TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET SIEDZEMDZIESIĄT 90/100) ZŁ	
Odsetki (rodzaj)	ZA ZWŁOKĘ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI	
Inne informacje	HIPOTEKA NINIEJSZA ZABEZPIECZA NALEŻNOŚCI SKARBU PAŃSTWA Z TYTUŁU PODATKU VAT ZA OKRES 6/2008, 12/2008 W KWOCIE GŁÓWNEJ 10930,00ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI ORAZ Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA 2007R. W KWOCIE GŁÓWNEJ 2040,90ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI.	
Wierzyciel hipoteczny	Lp. 1. NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM , TOMASZÓW MAZOWIECKI, 59001945900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)		Nr podstawy wpisu 13
Lp. 3. ---		
Numer hipoteki (roszczenia)	3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	8855,23 (OSIEM TYSIĘCY OSIEMSET PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 23/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZALEGŁE SKŁADKI	
Inne informacje	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ZDROWOTNE I FUNDUSZ PRACY ZA OKRES 08.2009-04.2010R ORAZ ODSETEK OD TYCH SKŁADEK.	
Wierzyciel hipoteczny	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM , TOMASZÓW MAZOWIECKI, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)		Nr podstawy wpisu 17, 18, 19
Lp. 4. ---		
Numer hipoteki (roszczenia)	4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	1327,00 (JEDEN TYSIĄC TRZYSTA DWADZIEŚCIA SIEDEM) ZŁ	
Odsetki (rodzaj)	ZA ZWŁOKĘ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI	
Inne informacje	HIPOTEKA NINIEJSZA ZABEZPIECZA NALEŻNOŚCI SKARBU PAŃSTWA Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA OKRES I-IX/2009R WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI.	
Wierzyciel hipoteczny	Lp. 1. NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM , TOMASZÓW MAZOWIECKI, 59001945900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)		Nr podstawy wpisu 29
Lp. 5. ---		
Numer hipoteki (roszczenia)	5	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	18000,00 (OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY ORAZ ODSETEK OD TYCH SKŁADEK, NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJĄ	
Inne informacje	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ZDROWOTNE I FUNDUSZ PRACY ZA OKRES 08.2009-04.2010R ORAZ ODSETEK OD TYCH SKŁADEK.	
Wierzyciel hipoteczny	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM , TOMASZÓW MAZOWIECKI, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)		Nr
Lp. 6. ---		

zlecenie kanc. adwokackiej postanowienie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim V Wydział Gospodarczy ,Seksja do spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 03 czerwca 2020 Sygn. akt VGU6/20 of. –zlecenie kanc. adwokackiej

Numer hipoteki (roszczenia)	6	podstawy wpisu
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	31, 32
Suma (słownie), waluta	27881,00 (DWADZIEŚCIA SIEDEM TYSIĘCY OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA CZERWIEC I GRUDZIEŃ 2010 ROKU WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI I KOSZTAMI UPOMNIENIA	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1. SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM , TOMASZÓW MAZOWIECKI, 59001945900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 7. ---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7	34
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	376,00 (TRZYSTA SIEDEM DZIESIĄT SZEŚĆ) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 NAEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM SM 6/996/13	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1. SKARB PAŃSTWA-NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO , TOMASZÓW MAZOWIECKI, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 8. ---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	8	41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	140498,00 (STO CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY CZTERYSTA DZIEWIĘDZIESIĄT OSIEM) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY ORAZ ODSETEK OD TYCH SKŁADEK I KOSZTÓW UPOMNIENIA, NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJAMI	
Inne informacje	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ZDROWOTNE I FUNDUSZ PRACY ZA OKRES 08.2009-04.2010R ORAZ ODSETEK OD TYCH SKŁADEK.	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM , TOMASZÓW MAZOWIECKI, 000017756, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Lp. 9. ---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	9	56, 57, 58, 59, 60, 61
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	20364,84 (DWADZIEŚCIA TYSIĘCY TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT CZTERY 84/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY ORAZ ODSETEK OD TYCH SKŁADEK I KOSZTÓW UPOMNIENIA ZA OKRES OD 04.2017 DO 05.2017, NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJAMI	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM , TOMASZÓW MAZOWIECKI, 000017756, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	

Zgodnie z :Art. 313 ust. 2 Ustawy Prawo upadłościowe

Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości. Należy zatem stwierdzić, iż wskutek sprzedaży wycenianej nieruchomości opisane powyżej hipoteki ujawnione w dziale IV księgi wieczystej wygasną.”

informacja o działce gruntu ze Starostwa w Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim

STAROSTWO POWIATOWE

W TOMSZOWIE MAZOWIECKIM
ul. Wolności 10
17-100 Tomaszów Mazowiecki
tel. 41 724 27 50

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GGN.6621.4241.2020..ES

Województwo : ŁÓDZKIE

Powiat : TOMASZOWSKI

Jednostka ewidencyjna : 101609_2 TOMASZÓW MAZOWIECKI - GI

Obręb : 0008 KOL.ZAWADA-DĄBROWA

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-11-12

Jednostka rejestrowa : G.46

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) MARCIN ANDRZEJ KACZMARSKI Rodzice:RYSZARD.JADWIGA ZAWADY 32; 97-220; WIOLETTA LUCYNA KACZMARSKA Rodzice:JAN.ZOFIA TURBÓW 12; 97-216;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
396	1	DĄBROWA UL.OSIEDŁOWA 14	grunty rolne zabudowane grunty orne Rowy	Br-RIVb RV W	0.1017 0.0116 0.0066	0.1199	KW 46042 REP.A.6577/2000

Id działki: 101609_2.0008.396 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

0.1199 ha

Słownie : jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt dziewięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-11-12

Sporządził : E SW

2020-11-12.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

z up. starosty

Starosta
Powiat Tomaszowski
ul. Wolności 10
17-100 Tomaszów Mazowiecki

zlecenie kanc. adwokackiej postanowienie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim V Wydział Gospodarczy ,Sekcja do spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 03 czerwca 2020 Sygn. akt VGU6/20 of. –zlecenie kanc. adwokackiej

STAROSTWO POWIATOWE
TOMASZÓW MAZOWIECKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GGN 6621.4241.2020.EŚ

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : TOMASZOWSKI
Jednostka ewidencyjna : 101609_2 TOMASZÓW MAZOWIECKI - GM
Obręb : 0008 KOL.ZAWADA-DĄBROWA

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

z dnia: 2020-11-12

Jednostka rejestrowa : G.46

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) MARCIN ANDRZEJ KACZMARSKI Rodzice:RYSZARD,JADWIGA ZAWADY 32; 97-220; WIOLETTA LUCYNA KACZMARSKA Rodzice:JAN,ZOFIA TUROBÓW 12; 97-216;	Własność	1/1

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub Inny dok.
20	396	OSIEDLOWA 14	1. Budynki mieszkalne 2. 3.	1.5/0	1. 2008 2.	

Id budynku: 101609_2.0008.20_BUD St. pewn. ust. daty bud.:
Wartość: () St. pewn. ust. daty przebud.:
Materiał: MUR Stan użyt. bud.: Zakres przebudowy:
Rej. zabytków:
Status budynku:
Klasa wg. PKOB: Data rozbiórki:
Przyczyna rozbiórki:
Pow zabud. [m2]: 177.00
Pow. użyt. lokali [m2]:
Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Łączna liczba izb w budynku:
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
Informacje dodatkowe:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-11-12

Sporządził : E SW

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2020-11-12

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Z up. E. S. W.

Ewa Świątek

Przewodnicząca Komisji

Gminy Tomaszów Mazowiecki

Strona: 1

Stan prawny ujawniony w KW jest zgodny z wypisem z rej. gruntów w zakresie powierzchni działki gruntu i numeru. Budynek nie jest ujawniony w KW.

Stan techniczno-użytkowy

Działka o Nr 396 ma kształt foremny prostokąta o wymiarach od frontu ca 31m x37m.

Teren jest płaski i niekoszony, ogrodzony ogrodzeniem z elementów prefabrykowanych o wysokości 2 płyt (ażurowych) zaś od frontu ogrodzeniem na cokole i słupach z cegły i prętów metalowych z bramą wjazdową i furtką.

--Opis zabudowy

Zabudowę działki stanowi:

Budynek mieszkalny jednorodzinny ,wolnostojący o 2 kondygnacjach naziemnych (parter + poddasze użytkowe) ,niepodpiwniczony z pojedynczym garażem w bryle budynku zlokalizowany w tylnej części działki.

---*Dokumentacja budowy*

przedstawiono następujące dokumenty które dołączono w zał. w fragmentach .

- Decyzja o warunkach zabudowy Nr 7331/72/01 z dnia 18.06.2001r.
- Decyzja o pozwoleniu na budowę Nr 7353-79/01 z dnia 21.08.2001r.
- Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie Nr 237/2008 z dnia 21.05.2008r.
- Decyzja na budowę przyłącza wody Nr WAB 7351/04 z 08.04.2004r. Nr 74/04
- Projekt budowlany budynku mieszkalnego typowego GRUDEK fragment

---*Architektura budynku*

Bryła budynku zróżnicowana o różnej formie architektonicznej z podcieniami, lukarnami różnej formie dachów i detali architektonicznych,

---*Konstrukcja budynku: tradycyjna*

- ściany zewnętrzne warstwowe z pustaka ceramicznego z ociepleniem ze styropianu gr.12cm od zewnątrz zaciągnięte klejem.(w/g oświadczenia właściciela)
- ścianki działowe ceramiczne z tynkiem cem-wapiennym malowanym na parterze
- stropy żelbetowe wylewane
- więźba dachowa drewniana z pokryta deskowaniem i papą, docelowo blachą
- rynny i rury spustowe PCV
- schody wewnętrzne żelbetowe wylewane bez okładzin.
- stolarka okienna PCV również łukowa kolorowa
- kominek z płaszczem wodnym.
- brama garażowa segmentowa z napędem, drzwi wejściowe drewniane standardowe
- instalacje : elektryczna ,woda z przyłącza wodociągowego, ścieki odprowadzone do szamba betonowego ogrzewanie i ciepła woda z własnej kotłowni .
w części pomieszczeń ogrzewanie podłogowe ,instalacja monitoringu, centralnego odkurzenia

---*Standard wykończenia*- typowy dla tego typu zabudowy.

Budynek zgłoszono do użytkowania w 2008r.
Do chwili obecnej nie jest on niewykończony.

---*Stopień zawansowania budowy*

- określono na podstawie tabeli Z-3

---*Sposób użytkowania:*

Budynek jest niezamieszkały.

---*Struktura pomieszczeń na podstawie projektu:*

piwnic brak

przyziemie: sień, hall ze schodami , łazienka, kuchnia, jadalnia, pokój dzienny ,pokój, pom. gospodarcze, kotłownia, garaż
1 stanowiskowy,

poddasze: 4 pokoje +łazienka +wc + korytarz

strukturę pomieszczeń w /g proj. dołączono rzuty pomieszczeń

---*Dane techniczne:*

powierzchnia zabudowy budynku w/g projektu 172m²(w/g ewidencji gruntów kartoteki budynku 177m²)
dane w/g projektu (budynku w dniu wizji nie mierzono) .

powierzchnia całkowita 295,0m²

powierzchnia użytkowa 177,1m²

kubatura 967,5m³

---Stan techniczny

Określenie zużycia budynku

- rozpoczęcie budowy domu jednorodzinnego (brak dziennika budowy) ok. 2001r.pozwolenie na budowę
- dec. o odbiorze 2008r.
- brak danych o zabudowie w :2008-2020r.

---Stopień zużycia

W dniu wizji tj. 07 listopada 2020r. występują:

- na ścianach zewnętrznych i od wewnątrz i w narożnikach ślady zalania z wykwitami na malowaniu.
- na stropach ślady zalania z wykwitami
- deskowanie dachu nieszczelne z ubytkami, niekompletne i prześwitami ,pokrycie z papy niekompletne.
- ocieplenie dachu z wełny mineralnej uległo przemieszczeniu i porwaniu
- rynny i rury spustowe PCV niekompletne i we fragmentach uszkodzone.
- w garażu posadzka betonowa mokra
- podłogi na parterze w różnym stanie zawilgocone
- instalacje w tym :
 - elektryczna podtynkowa bez osprzętu z tablicą
 - wodno –kanalizacyjna w pionie i poziomie bez urządzeń
 - ścieki odprowadzone do szamba betonowego,
 - centralnego ogrzewania bez grzejników i pieca
 - w części pomieszczeń ogrzewanie podłogowe ,kominkowe z płaszczem wodnym
 - instalacja monitoringu bez osprzętu
 - centralnego odkurzania

- brak jest orzeczeń o stanie technicznym zniszczeń konstrukcji budynku od zalania
- brak jest orzeczeń mikologicznych pod kątem zawilgocenia , obecności grzybów i pleśni a także zagrożenia jakie stanowi dla zdrowia i stanu technicznego budynku.
- brak jest orzeczeń o stanie instalacji

W związku z powyższym

- nie jest znany zakres napraw (rozbiórek)
 - nie są znane koszty napraw, ich ekonomiczność i opłacalność remontu
 - nie znanym jest czasokres trwania zalewania budynku wodami opadowymi na skutek nieszczelności w dachu.
 - zakres remontu wymaga uzyskania zgody nadzoru budowlanego
- Powyższe czyni duże ryzyko w ocenie stanu powyższej nieruchomości.

---Stan techniczny budynku i zawansowanie budowy na dzień wizji tj. 7 listopada 2020r.określono w/g skali poniżej w tabeli Z-3

bardzo dobry zużycie(0-15%),
dobry zużycie (16-30%),
średni zużycie (31-50%),
zadowolający zużycie(51-70%),
zły zużycie (>70%).

Budowle:

Działka jest ogrodzona ogrodzeniem z elementów prefabrykowanych o wysokości 2 płyt azurowych i długości ca 70 m. Od frontu zaś od frontu ogrodzeniem na cokole i słupach z cegły i prętów metalowych z bramą wjazdową i furtką o dł ca 31m.

Do budynku doprowadzone są przyłącza :

- energii elektrycznej i wody miejskiej w 40
- kanalizacja odprowadzona do szamba

Otoczenie nieruchomości

Elementy sąsiedztwa.

W najbliższym sąsiedztwie znajdują się :

- teren nowego budownictwa jednorodzinne indywidualnego o różnym stopniu zagospodarowania
- w dalszym sąsiedztwie zlokalizowane są : cmentarz i granica miasta Tomaszowa Mazowieckiego ca 1,5km.

Uzbrojenie terenu. Ulica Osiedlowa Nr 14 przy której zlokalizowana jest nieruchomość, na tym odcinku jest bez wylotu ma nawierzchnię utwardzoną z chodnikami dla pieszych i wyposażona jest energią elektryczną nasłupową i wodociąg miejski z przyłączami do budynku.

Wjazd i wejście na nieruchomość bezpośrednio z ulicy Osiedlowej Nr 14.

Dojazd do nieruchomości.

Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z ulicy Osiedlowej ulicami osiedlowymi od ulicy Dąbrowskiej za cmentarzem w Tomaszowie Mazowieckim.

Powyższa lokalizacja charakteryzuje się atrakcyjnością z uwagi na swoje położenie w bliskości miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

Miasto Tomaszów Mazowiecki

Położony jest w południowo –wschodniej części woj. łódzkiego w odległości ca 55 km od Łodzi ,ca 115 km od Warszawy i ca 25km od Piotrkowa Trybunalskiego, ca 8km od Zalewu Sulejowskiego ,ca 90km od geometrycznego środka Polski.

Powierzchnia miasta wynosi ca 41 km² i zamieszkuje je ca 62 tyś ludzi na 2019 r.

W powiecie tomaszowskim odnotowano bezrobocie na sierpień 2020 r.ca 7,7 % przy 6,2 % dla woj. łódzkiego i Polski 6,1%.

Miasto prawa miejskie otrzymało w 1830r. W chwili obecnej z uwagi na jego położenie ulokowały się tu usługi logistyczne oraz Łódzka Strefa ekonomiczna ,istnieje przemysł mineralno-chemiczny, spożywczy, elektromaszynowy i usługi. Przez zachodnią część miasta przebiega droga ekspresowa S-8.

Wieś Kolonia Zawada-Dąbrowa

Położona jest w powiecie Tomaszowskim w odl.ca 1,5 km od granic południowych miasta .

6.Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla powyższego terenu istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwała Rady Gminy Tomaszowa Mazowieckiego Nr 153/24/97 z dnia 30 września 1997r.i opublikowana w D U woj. łódzkiego Nr 37 z dnia 15 października 1997r. oznaczony na rys.001 .Zgodnie z powyższym nieruchomość położona jest w terenie 2MN – budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.(wyrys z 21.08.2008r. w zał.)

Analiza sposobu najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości

Najkorzystniejszy sposób użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne ekonomiczne opłacalne i zapewniające najwyższą wartość .Obecny sposób użytkowania jest optymalnym sposobem wykorzystania.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1 Zasady wyceny na obszarze upadłości Zgodnie z ustawą prawo upadłościowe i naprawcze w tym:

art.319 Opis i oszacowanie

ust.2 Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym,

zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnieniem roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

art.320 Sprzedaż mienia

ust.3 W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

Hipoteki ujawnione w dziale IV KW wygasają się w dniu sprzedaży.

Zgodnie z art. 1009 Opis i oszacowanie KPC

W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Zgodnie z art.948 KPC§ 2.

W oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 egzekucja z części zajętej nieruchomości została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw

7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa (Ustawy o gospodarce nieruchomościami):art.151

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej w 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.

art.154Dokonano wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie , stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

7.3 Metody i techniki szacowania

W procesie szacowania nieruchomości stosuje się następujące podejścia ,metody i techniki zgodnie z RRM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe.

Jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejść wyszczególnionych powyżej do określenia wartości rynkowej stosuje się podejście mieszane.

Poniżej podejścia ,metody, techniki wyceny nieruchomości.

Podejście	Metoda	Technika
Porównawcze	Porównywania parami	
	Korygowania ceny średniej	
	Analizy statystycznej rynku	
Dochodowe	Inwestycyjna	Kapitalizacji prostej DCF
	Zysków	Kapitalizacji prostej DCF
	Pozostałościowa	
Mieszane	Kosztów likwidacji	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa
	Wskaźników szacunkowych gruntów	
		Szczegółowa
Kosztowe	Kosztów odtworzenia	Elementów scalonych Wskaźnikowa
		Szczegółowa
	Kosztów zastąpienia	Elementów scalonych Wskaźnikowa

7.4 Uzasadnienie wyboru podejścia

Określono wartość rynkową nieruchomości zgodnie z uogn art i RRM w sprawie wyceny nieruchomości

§ 3 pkt.2Wykonano analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen oraz warunków zawarcia transakcji.

Ze względu na fakt, że na wybranym rynku lokalnym nie było transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej (w stanie odpowiadającym zaawansowaniu robót i zużyciu), a było kilka transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych w stanie wykończonym i zabudowanych parterowymi, niepodpiwniczonymi z poddaszami użytkowymi

budynkami jednorodziennymi wybudowanymi po 2008r. do oszacowania wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według stanu na dzień lustracji zastosowano podejście mieszane, metodę pozostałościową. Stosownie do art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 16 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., podejście mieszane, metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Wartość, o której mowa, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu w/w. robót oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych. Inwestor budował dla własnych celów, dlatego ten zysk określono na poziomie zerowym.

§ 4 pkt.1 RRM Z uwagi na znajomość cen transakcyjnych w stanie całkowicie wykończonym i wartości niezabudowanego gruntu zastosowano podejście porównawcze.

pkt.2 W podejściu porównawczym zastosowano metodę porównywania parami.

Obliczenia przeprowadzono w kolejności szacując:

- wartość rynkową nieruchomości w stanie nowym
- wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Do określenia wartości rynkowej zastosowano następującą procedurę wg norm zawodowych:

- ***Utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny.
- ***Dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.
- ***Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- ***Dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- ***Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- ***Wybrano do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- ***Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- ***Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- ***Obliczono skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- ***Obliczono wartości jednostkowe wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach
- ***Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Definicja nieruchomości podobnej: ustawa o gospodarce nieruchomościami w tym art. Nr 4 pkt.16.

Nieruchomość podobna należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna

z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na :

- położenie,
- stan prawny,
- przeznaczenie,
- sposób korzystania
- oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie z *Notą interpretacyjną Nr 1* przy stosowaniu metody porównywania parami można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Wartość rynkową nieruchomości określono ze wzoru:

$Wn/g = W(m^2) \times p \times K$ gdzie :

Wn/g - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości

W - wartość rynkowa jednostkowa 1 m² szacowanej nieruchomości

p - powierzchnia szacowanej nieruchomości

K - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]

Wartość rynkową zabudowy jednorodzinnej określono ze wzoru :

$W_b = W_n - W_g$ gdzie:

W_n - wartość rynkowa nieruchomości

W_g - wartość gruntu

W_b - wartość budynku

Z uwagi na brak rynku nieruchomości o podobnym zaawansowaniu budynku przeprowadzono dodatkowo analizę kosztów budowy podejściem kosztowym ,metodą kosztów odtworzenia ,techniką wskaźnikową

7.5 Rodzaj określanej wartości rynkowej

Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości.

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1 Określenie rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono lokalny rynek praw na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębniając w szczególności:

- **rodzaj rynku:** rynek lokalny praw własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych nowymi wybudowanymi po 2008r.budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi ,parterowymi z poddaszami użytkowymi niepodpiwniczonymi na rynku wtórnym .
Dla określenia części składowej gruntu określono rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
- **obszar rynku:** w kolejności wieś Kolonia Zawada -Dąbrowa, gmina, powiat Tomaszów Mazowiecki
- **okres badania:** 2019r.do chwili obecnej.(dwa lata wstecz z uwagi na niewiele odnotowanych transakcji przyjmując transakcje najnowsze.
- **ustalenia planu miejscowego:** MN jak w opisie w pkt.6
- **ekonomiczna analiza rynku:**., trend stabilny w tym sektorze rynku i tej lokalizacji.
- **podaż i popyt** - podaż i popyt zrównoważone w tej lokalizacji
- **elementy środowiska naturalnego działek** - tereny ogródków przydomowych.

8.2 Badanie rynku

Badanie rynku nieruchomości gruntowych w prawie własności podobnych

W pierwszej kolejności zbadano rynek ofert podobnych na rynku wtórnym zgodnie z definicją nieruchomości podobnej dla nieruchomości nowych i kilkuletnich w stanie bardzo dobrym

Nieruchomości zbudowanych w podobnym stanie technicznym budynku jak wyceniany nie odnotowano.

Badanie to przeprowadzono za pomocą internetu .

1.Odnotowano oferty sprzedaży

Wąwał dom parterowy nowy o pu.ca 131 m² działka 1102m² cena ofertowa 1m²pu 4427zł.

Karolinów dom parterowy z poddaszem użytkowym z 2015 r. o pu.ca 202 m² działka 1885m² cena ofertowa 1m²pu 5842zł.

Rokiciny Kolonia dom parterowy z poddaszem użytkowym z 2012 r. o pu.ca 270 m² działka 1530m² cena ofertowa 1m²pu 3518zł.

2. W zakresie niezabudowanych działek gruntu w Kolonii Zawada –Dąbrowa odnotowano oferty: od 60-70 zł/m² w gorszej lokalizacji

Zbadano rynek transakcji nieruchomości podobnych

Badanie to przeprowadzono w oparciu o analizę aktów notarialnych w zakresie rynku praw do nieruchomości podobnych przyjmując ceny średnie i odrzucają przypadki skrajne, zgodnie z definicją nieruchomości podobnej dla nieruchomości nowych i kilkuletnich w stanie bardzo dobrym

Nieruchomości zbudowanych w podobnym stanie technicznym i zaawansowaniu budynku jak wyceniany nie odnotowano

1)Do porównań przyjęto nieruchomości zabudowane w prawie własności . W pierwszej kolejności badaniem objęto obręb geodezyjny 8 Kolonia Zawada -Dąbrowa w którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość .

Z uwagi na niewiele odnotowanych transakcji badanie rozszerzono na powiat tomaszowski.

W wyniku powyższej analizy wykonanej w Starostwie Powiatowym w Tomaszowie Mazowieckim w listopadzie 2020r. którą przeprowadzono w okresie od połowy 2019r.do chwili obecnej odnotowano transakcje i zestawiono w tabeli.

9 Określenie wartości rynkowej

9.-I Określenie wartości rynkowej nieruchomości Wn

9.1 Utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

lp.	lokalizacja	obręb	data transakcji	pow. działki gruntu w prawie wł. w m ²	pow. pz ca m ²	cena 1m ² budynku mieszkalnego w zł/m ² pz /rok budowy
1	gm. i powiat Tomaszów Mazowiecki	Smardzewice	10.2020	1280	126	4444
2		Wąwał	08.2020	1000	163	6523
3		Karolinów	07.2020	999	99	5253
4		Kol. Zawada Dąbrowa	05.2020	2926	247	3441
5		Wiaderno	03.2020	1088	142	4930
6		Wąwał	02.2020	1388	162	3086
7		Wiaderno	08.2019	1091	152	3618

9.2 Nie zaktualizowano cen transakcyjnych na datę wyceny nie odnotowano trendu wzrostowego w tym segmencie rynku i lokalizacji

9.3 Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Cechy rynkowe praw do nieruchomości i ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego i zestawiono w tabeli poniżej i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego jak również w oparciu o informacje otrzymane z agencji nieruchomości i badania rynku wykonywane przez specjalistyczne firmy. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców na tego typu prawa. Wpływ poniżej ustalonych atrybutów na wartość przedmiotu wyceny określono udziałem procentowym w przedziale pomiędzy ceną najmniejszą i największą.

Dla nieruchomości szacowanej zastały ustalone cechy rynkowe i wagi opisane poniżej

Ustalono zakres i skalę ocen i opisano w tabeli.

lp	waga w %	Cechy rynkowe	Ocena
1	20	położenie (lokalizacja ogólna)	strefa I- preferowana (dobra) atrakcyjna i położenie w bliskości Tomaszowa Mazowieckiego strefa II- korzystna (średnia) i położenie średnie w oddaleniu od osiedla w Dąbrowie i Tomaszowa Mazowieckiego strefa III- niekorzystna-(zadowolająca)-położenie w oddaleniu od Tomaszowa Mazowieckiego
2	10	ścisłość (lokalizacja szczegółowa)	korzystna –bezpośrednie sąsiedztwo stanowi luźna nowa zabudowa jednorodzinna zorganizowana przeciętna – pojedyncza zabudowa jednorodzinna niekorzystna – pojedyncza zabudowa jednorodzinna i działki niezabudowane
3	0	stan prawny	zbieżne prawo własności
4	0	przeznaczenie sposób korzystania	zbieżne tereny mn zabudowa jednorodzinna
5	0	rodzaj budynku	zbieżne budynki wolnostojące , parterowe z poddaszami użytkowymi
6	20	atrakcyjność rynkowa	mała, średnia, duża ,bardzo duża ze w/g na architekturę i standard
7 inne cechy			
	20	powierzchnia	średnia pz< 150m ² , duża pz150-200m ² bardzo duża pz> 200m ²

		budynku pz	
20		powierzchnia działki	duża 1000-1500m ² bardzo duża > 1500m ²
0		kształt	zbieżne
0		media	zbieżne
10		dojazd i przyleganie	dobry: utwardzony z drogi o małym natężeniu ruchu wewnątrzsiedlowej średni :z drogi o natężeniu ruchu
100%			

9.4 Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych w tabeli poniżej. Cechy nieruchomości wycenianej wygrubiono.

9.5 Wybrano do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Nieruchomość Nr 4

Data transakcji 05.2020r, położenie Kol. Zawada Dąbrowa, gmina , powiat Tomaszów Mazowiecki ..

Lokalizacja w bliskości granic miasta Tomaszowa Mazowieckiego za cmentarzem ,w sąsiedztwie luźnej nowej i nowopowstającej zabudowy jednorodzinnej na powstającym osiedlu.

Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy z poddaszem użytkowym z 2008r. o powierzchni zabudowy pz 247m² zlokalizowany na działkach o łącznej pow.2926m² (jedna działka wolna);

Dojazd drogą utwardzoną wewnątrzsiedlową.

cena 1m² pz wraz z gruntem 341zł./m²

Nieruchomość Nr 5

Data transakcji 03.2020r, położenie Wiaderno, gmina , powiat Tomaszów Mazowiecki ..

Lokalizacja w w oddaleniu od osiedla w Dąbrowie i Tomaszowa Mazowieckiego

w sąsiedztwie luźnej nowej i nowopowstającej zabudowy jednorodzinnej .

Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy z poddaszem użytkowym z 2012r.

o powierzchni zabudowy pz 142m² zlokalizowany na działce pow.1088m²

Dojazd dobry .

cena 1m² pz wraz z gruntem 4930zł./m²

Nieruchomość Nr 6

Data transakcji 02.2020r, położenie Wąwał, gmina , powiat Tomaszów Mazowiecki ..

Lokalizacja w oddaleniu od Tomaszowa Mazowieckiego

w sąsiedztwie pojedynczej nowej i nowopowstającej zabudowy jednorodzinnej i niezabudowanych.

Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy z poddaszem użytkowym z 2012r.

o powierzchni zabudowy pz 162m² zlokalizowany na działce pow.1388m²

Dojazd średni przyleganie do drogi o natężeniu ruchu.

cena 1m² pz wraz z gruntem 3086zł./m²

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1m² pz budynku wraz z gruntem

9.6 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$$\Delta C = 4930 - 3086 = 1844 \text{zł./m}^2 \text{pz}$$

9.7 Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

*. Obliczono cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań

* Obliczono wartości jednostkowe wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-1

9.8 Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Określono wartość rynkową nieruchomości w stanie nowym mnożąc jednostkową wartość przez jego powierzchnię ze wzoru:

$W_n = W(m^2) \times p \times K$ gdzie :K – współczynnik korekcyjny zastosowano 1,000:

$W_n = 3880,33\text{zł./za } 177,1\text{m}^2 \text{ pu} \times 1,000 = 687\ 206\text{zł.}$ przyjęto w zaokrągleniu 687 000zł.

9.-II Określenie wartości rynkowej gruntu W_b

9.1 Utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny z okresu najbliższego wyceny.

lp.	obręb położenie gmina i powiat Tomaszów Mazowiecki	data transakcji	pow. działki gruntu w m ² własność	cena 1m ² działki gruntu
1	Smardzewice	10.2020	842	119
2	Smardzewice	10.2020	1726	99
3	Smardzewice	10.2020	1418	77
4	Kol. Zawada --Dąbrowa	09.2020	1534	52
5	Wąwał	08.2020	1304	65
6	Kol. Zawada --Dąbrowa	08.2020	810	123
7	Smardzewice	06.2020	931	129
8	Smardzewice	01.2020	1910	79
9	Smardzewice	10.2019	1412	99
10	Wąwał	09.2019	1821	47
11	Wąwał	03.2019	1240	68

9.2 Nie zaktualizowano cen transakcyjnych na datę wyceny nie odnotowano trendu wzrostowego dla tego segmentu rynku i lokalizacji przyjmując najnowsze transakcje

9.3 Określono cechy rynkowe

Określono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców na tego typu prawa.

Wpływ poniżej ustalonych atrybutów na wartość przedmiotu wyceny określono udziałem procentowym w przedziale pomiędzy ceną najmniejszą i największą występującą na rynku lokalnym.

Dla nieruchomości szacowanej zostały ustalone cechy rynkowe opisane poniżej:

lp	waga w %	Cechy rynkowe	Ocena
1	30	położenie (lokalizacja ogólna)	strefa I- preferowana (dobra) atrakcyjna i położenie w bliskości Tomaszowa Mazowieckiego strefa II- korzystna (średnia) i położenie średnie w pewnym oddaleniu w pewnym oddaleniu od osiedla w Dąbrowie strefa III- niekorzystna-(zadowolająca)-położenie w oddaleniu od Tomaszowa Mazowieckiego korzystna –bezpośrednie sąsiedztwo stanowi luźna nowa zabudowa jednorodzinna
2	20	sąsiedztwo (lokalizacja)	przeciętna – pojedyncza zabudowa jednorodzinna niekorzystna – pojedyncza zabudowa jednorodzinna i działki

		szczegółowa)	niezabudowane oraz pola
3	0	stan prawny	własność
4	20	przeznaczenie z uwagi na przeznaczenie sposób korzystania	MN ,warunki zabudowy. pod zabudowę jednorodziną
5	20 0 0 10	powierzchnia kształt media dojazd	mała < 1000m ² ,duża 1000-1500m ² bardzo duża >1500m zbieżne, foremny zbieżne dobry: utwardzony z drogi o małym natężeniu ruchu wewnątrzosiedlowej średni :z drogi o natężeniu ruchu
	100%		

9.4 Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych w tabeli poniżej. Cechy nieruchomości wycenianej wygrubiono.

9.5 Wybrano do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Nieruchomość Nr 6

Data transakcji 08.2020r, położenie: obręb 8 Kol. Zawada-Dąbrowa, gmina ,powiat Tomaszów Mazowiecki
Lokalizacja dobra w bliskości miasta Tomaszowa Mazowieckiego w bezpośrednim sąsiedztwie luźnej nowej zabudowy jednorodzinnej. Działka niezabudowana w prawie własności o kształcie foremnym, media (ee,woda),położona przy drodze utwardzonej o małym natężeniu ruchu.

powierzchnia działki 810m²

Cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu 123zł. /m²

Nieruchomość Nr 5

Data transakcji 08.2020r, położenie: obręb 18 Wąwał, gmina ,powiat Tomaszów Mazowiecki
Lokalizacja średnia położenie w pewnym oddaleniu od osiedla w Dąbrowie w bezpośrednim sąsiedztwie pojedynczej zabudowy jednorodzinnej , działek niezabudowanych oraz pól . Działka niezabudowana w prawie własności o kształcie foremnym, media (ee, woda),położona przy drodze utwardzonej i o średnim natężeniu ruchu.

powierzchnia działki 1304m²

Cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu 65zł. /m²

Nieruchomość Nr 4

Data transakcji 09.2020r, położenie: obręb 8 Kol. Zawada-Dąbrowa gmina ,powiat Tomaszów Mazowiecki
Lokalizacja średnia w położenie w oddaleniu od Tomaszowa Mazowieckiego w bezpośrednim sąsiedztwie pojedynczej zabudowy jednorodzinnej , działek niezabudowanych oraz pól . Działka niezabudowana w prawie własności o kształcie foremnym, media (ee, woda),położona przy drodze utwardzonej i o średnim natężeniu ruchu.

powierzchnia działki 1534m²

Cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu 52zł. /m²

9.6 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$$\Delta C = 123 - 52 = 71 \text{zł/m}^2$$

9.7 Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

*. Obliczono cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań

* Obliczono wartości jednostkowe wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-2

9.8 Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Określono wartość rynkową nieruchomości mnożąc jednostkową wartość przez jego powierzchnię ze wzoru:

$$W_b = W(m^2) \times p \times K \text{ gdzie :}$$

K – współczynnik korekcyjny

$$W_b = 114,7 \text{ zł./za } 1 \text{ m}^2 \times 1199 \text{ m}^2 \times 1,00 = 137\,625 \text{ zł. przyjęto w zaokrągleniu } 138\,000 \text{ zł.}$$

9.-III Określenie wartości rynkowej W_n w/g stanu z dnia wizji tj. 7 listopada 2020r.

Zaawansowanie i zużycie budynku określono w tabeli Z-3

Wartość nieruchomości określono w tabeli Z-4

$W_n = 687$ tys. zł.- wartość rynkowa nieruchomości wykończonej

$W_g = 148$ tys. zł. -wartość gruntu

$W_b = (687 - 148) \times 0,209 = 113$ tys. zł.- wartość budynku z dnia wizji 7 listopad 2020r.

$W_n = W_b + W_g = 113 + 148 = 261$ tys. zł.- wartość nieruchomości w/g stanu z dnia wizji 7 listopad 2020r.

K – współczynnik korekcyjny przyjęto: 0,900 ze względu na wady nieruchomości po zalaniu i uwagi zamieszczone na str. 11 opinii

$$W_n = 261\,000 \times 0,90 = 235\,000 \text{ zł.}$$

10. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, parterowym z poddaszem użytkowym położonym w Kol. Zawada Dąbrowa ul. Osiedlowa Nr 14, gminie powiecie tomaszowskim, woj. łódzkim w/g stanu z dnia wizji tj. 7 listopada 2020r. podejściem mieszanym, metodą pozostałościową (w zaokrągleniu do pełnych tysięcy zł.) i cen aktualnych tj. 2 grudnia 2020r. określono na:

235 000zł.

słownie: dwieście trzydzieści pięć tys. zł.

oszacowania dokonano przy :

- braku orzeczeń o stanie technicznym zniszczeń konstrukcji budynku od zalania
- braku orzeczeń mikologicznych pod kątem zawilgocenia , obecności grzybów i pleśni a także zagrożenia jakie stanowi dla zdrowia i stanu technicznego budynku oraz możliwościach ,sposobach i kosztach ich usunięcia.
- braku orzeczeń o stanie instalacji

W związku z powyższym

- nie jest znany zakres napraw (rozbiórek)
- nie są znane koszty napraw, ich ekonomiczność i opłacalność
- nie znany jest czasokres trwania zalewania budynku wodami opadowymi na skutek nieszczelności w dachu.
- zakres remontu wymaga uzyskania zgody nadzoru budowlanego

W budynku istnieją wady ukryte również być może trwale co stanowi duże ryzyko.

Nieruchomości o podobnym stanie technicznym nie pojawiają się na rynku .

Budynku cały czas poddawany jest zalewaniu wodami opadowymi z uwagi na nieszczelności pokrycia dachowego i stan ten będzie się z upływem czasu pogarszał.

11. Wnioski i uzasadnienia

Analiza określonej wartości z zastosowaniem użytego podejścia i metody uwzględnia aktualny stan nieruchomości i cel wyceny .

Wartość określono w okresie pandemii i jej trwania z bez korekt (w dół lub w górę) z uwagi na brak na powyższe dowodów rynkowych.

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

Niniejszy operat sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi.

Opracowanie zostało sporządzone **do jednokrotnego wykorzystania do celu syndyka i wyłącznie do tego celu może być użyte, bez prawa odstępowania osobom trzecim.**

Opracowanie ma charakter poufny i udostępnianie go osobom trzecim wymaga zgody autora.

Opracowanie nie może być w całości lub w części publikowane w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.

Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za:

- tytuły własności i zobowiązania dotyczące praw do nieruchomości,
- nieuwzględnione w swojej opinii wady fizyczne przedmiotu opinii, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin,
- przyjęta ocena stanu technicznego, nie stanowi ekspertyzy technicznej.**
- otrzymana wartość jest aktualna na dzień opracowania,
- o ile określona w operacie wartość nieruchomości miałyby zostać wykorzystana z istotną zwłoką od daty należy dokonać aktualizacji **zgodnie z art.156/154 ustawy o gospodarce nieruchomościami,**
- ustalona wartość netto nie zawiera podatków ,opłat i Vat.
- operat sporządzono w 3 egzemplarzach.

13. Załączniki

- zlecenie
- postanowienie sądu
- dokumentacja zdjęciowa
- lokalizacja ogólna i szczegółowa
- mapa sytuacyjno-wysokościowa
- wypis z rejestrów gruntów i kartoteki budynku
- decyzja o warunkach zabudowy
- decyzja o pozwoleniu na budowę
- decyzja o użytkowaniu
- decyzja pozwolenie na budowę sieci wodociągowej z przyłączami
- wypis z wrysem z mpzp
- dokumentacja opis fragment na budynek mieszkalny – typowy GRÓDEK
- rzuty kondygnacji
- badanie KW



Lp	Element budynku Rodzaj robot	Procent udziału w całkowitym koszcie	Procent zaawansowania elementu	Zaawansowanie budynku w % w dniu wizji	Zużycie elementów w dniu wizji	Zaawansowanie uwzględniające zużycie ca
1	Stan zerowy	11,5	100%	11,5	50%	5,8
2	Stan surowy w tym:					
	Ściany nadziemia i ścianki działowe	11,9	100%	11,9	60%	4,8
	Strop nad parterem	4,0	100%	4,0	70%	1,2
	Schody	2,0	100%	2,0	30%	1,4
	Dach konstrukcja	8,0	100%	8,0	80%	1,6
	Dach pokrycie i nury spustowe	5,3	40%	2,1	100%	
	Podłoga pod posadzki	1,6	100%	1,6	100%	
	Stan surowy	32,8				
3	Stan wykończony					
	Okna i drzwi zewnętrzne	8,4	100%	8,4	50%	4,2
	Stolarka wewnętrzna	1,0	0	--		
	Balustrady zewnętrzne	1,0	0	--		
	Dach ocieplenie	2,9	50%	1,5	100%	
	Posadzki, warstwy pod posadzki	4,0	80%	3,2	100%	
	Wyposażenie pom. sanitarnych	5,0	0			
	Tynki, okładziny wewnętrzne malowanie	8,7	50%	4,3	70%	1,3
	Tynki i okładziny zewnętrzne malowanie	5,0	40%	2,0	70%	0,6
	Stan wykończony	36,0				
4	Instalacje					
	elektryczna	4,0	40%	1,6	100%	
	wod-kan	3,9	40%	1,6	100%	
	Instalacja co i podłogowa	11,8	30%	3,5	100%	
	Instalacje	19,7				
	Razem:	100		67,2%		20,9

Tabela Z-3

Zaawansowanie i zużycie budowy budynku mieszkalnego z dnia wizji .

Zużycie elementów budynku przyjęto w oględzinach od zewnątrz elementów wykonanych w dniu wizji tj.7 listopada 2020r

Zgodnie z uwagami ze str 11 opinii .

- brak jest orzeczeń o stanie technicznym zniszczeń konstrukcji budynku od zalania
- brak jest orzeczeń mikrobiologicznych pod kątem zawilgocenia , obecności grzybów i pleśni a także zagrożenia jakie stanowi dla zdrowia i stanu technicznego budynku.
- brak jest orzeczeń o stanie instalacji
- W związku z powyższym
- nie jest znany zakres napraw (rozbiórek)
- nie są znane koszty napraw, ich ekonomiczność i opłacalność remontu
- nie znany jest czasokres trwania zalewania budynku wodami opadowymi na skutek nieszczelności

Po dokonaniu analizy przyjęto zaawansowanie równe 20,9%

Określenie wartości odtworzeniowej i rynkowej składowych gruntu(budynków i budowli).

Tabela Z-4

lp	nazwa	Obmiar w/g dokumentacji	podstawa przyjęcia	zużycie/zaawansowanie/zużycie	wsp. dla woj. łódzkiego	Wartość odtworzeniowa ca w tys zł.	Wartość rynkowa ca w zł. w dniu wizji	K=0,9
1	Wb Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący parterowy z poddaszem niepodpiwniczony w stanie surowym zamkniętym	pu 177,10 m ²	Sekoebud obiekt 124 zeszyt 50/2020 IIIkw 2020 i 1110-1009 1m ² pu 3318 zł.	67,2%	0,963	Wb Wartość odtworzeniowa budynku przy zaawansowaniu 67,2% 177,10x3318x0,96 x0,672= 379 000	Wb Wartość rynkowa budynku przy zaawansowaniu 20,9% 539 000x0,209= 113 000	113000x0,9= 102 000
2	Wb jw. w stanie wykonanym			100%	0,963	Wb Wartość odtworzeniowa budynku wykonanego 177,10x3318x0,963 x1,000= 566 000	Wb = Wn-Wg Wartość rynkowa budynku wykonanego 687 000-148 000= 539 000	
3	Wg wartość gruntu 0,199 ha powiększona o wartość budowli i przygotowania terenu 138 000x 1,07=					Wg 148 000	148 000	148000x0,900= 133 000
4	Wn wartość nieruchomości w stanie zawansowania				1+3	Wn Wartość odtworzeniowa nieruchomości przy zaawansowaniu 67,2% 527 000	Wn Wartość rynkowa nieruchomości przy zaawansowaniu 20,9% 261 000	235 000
5	Wn wartość nieruchomości w stanie wykonanym				2+3	Wn Wartość odtworzeniowa nieruchomości dla budynku wykonanego 714 000	Wn Wartość rynkowa nieruchomości przy budynku wykonanym 687 000	

K. Technicka

ZAŁĄCZNIKI

Postanowienie

Dnia 3 czerwca 2020 roku

Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy – Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Grzegorz Oklejak

Protokolant: stażysta Małgorzata Głowacka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 czerwca 2020 roku,

sprawy z wniosku dłużnika Wioletty Kaczmarskiej

o ogłoszenie upadłości w celu likwidacji majątku

postanawia:

1. ogłosić upadłość dłużnika Wioletty Kaczmarskiej, zamieszkałej w miejscowości Turobów 12, posiadającej numer PESEL 74062617649, nieprowadzącego działalności gospodarczej – w celu likwidacji majątku,
2. wyznaczyć sędziego komisarza w osobie asesora sądowego Grzegorza Oklejaka,
3. wyznaczyć syndyka w osobie Huberta Sidowskiego, numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 107,
4. wezwać wierzycieli upadłej do zgłaszania wierzytelności w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym,
5. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomościach należących do upadłej, jeżeli nie zostały ujawnione w księdze wieczystej, do ich zgłaszania w terminie jednego miesiąca od daty obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym.



Na oryginale widoczne podpisy

Za zgodność świadczą

STAZYSTA

Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim

M. Głowacka



Zdjęcia z dnia wizji tj. 07 listopad 2020r.

widok od drogi dojazdowej



widok od frontu ubytki w deskowaniu i pokryciu z papy



widok z boku



tył budynku braki deskowania dachu, pokrycia z papy, zawilgocone ściany





stan wewnątrz

pomieszczenie garażu mokry sufit i posadzka



stan posadzki



stan sufitu



pomieszczenia parteru



salon- sufitu



kominek i sufit



schody w salonie



podłoga



łazienki



salon – narożnik



stan sufitów





stan poddasza

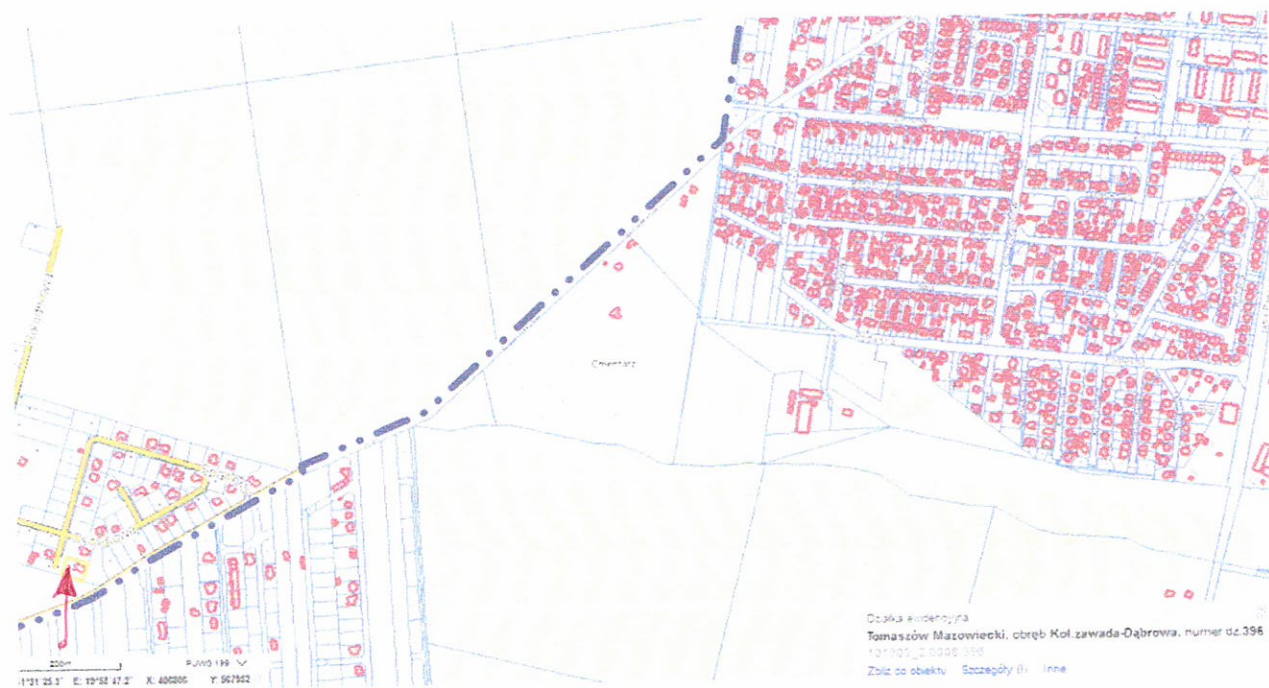






Lokalizacja ogólna

Opracowano na podstawie e mapa Tomaszów Mazowiecki



Lokalizacja szczegółowa



woj. łódzkie
pow. tomaszowski
gm. Tomaszów Maz.
obr. Kol. Zawada-Dąbrowa
wieś Dąbrowa
dz. 396

MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA 1:1000
z inwentaryzacją bud. m. ,
przyt. w40,ks160,eNN

Układ współrzędnych 1965
Poziom odniesienia Kronsztadt 60
Sekcja 123.341.161

MAPA NIE SŁUŻY DO CELÓW PROJEKTOWYCH.

Obiekt niniejszy zainwentaryzowano i
stwierdza się, że został wybudowany
zgodnie z-

-projektem zatwierdzonym decyzją nr 7353-79/01 wydaną przez
Wójta Gminy w Tomaszowie Maz. z dn. 21.08.2008r.-budynek ,przyt eNN ,ks 160.

Brak projektu ZUD -przyt. w 40.

Wykonano:

Przedsiębiorstwo Wielobranżowe
Usługi Geodezyjne
"GEPOL" Daniel Karp
97-200 Tomaszów Maz., ul. Obwodowa 13
tel. 0 609 765 554
NIP 773-219-50-76 REGON 100162544

GEODETA UPRAWNIONY

mgr Daniel Karp
Nr rejestru 19612 w GUGiK

Starosta Tomaszowski
Powiatowy Ośrodek
Geodezji i Kartografii

Wyeksponowane na niniejszej mapie obiekty
budowlane zostały zainwentaryzowane, a dokumenty
powstałe w wyniku inwentaryzacji przyjęto do
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

w dniu 14 MAJ 2008

i uwidoczniono pod nr 1435-383/2008

Zup. STAF
Adele Jda
Kierownik Powiat.
Geodezji i Ka

14 MAJ 2008

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

z dnia: 2020-11-12

Jednostka rejestrowa : G.46

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) MARCIN ANDRZEJ KACZMARSKI Rodzice:RYSZARD,JADWIGA ZAWADY 32; 97-220; WIOLETTA LUCYNA KACZMARSKA Rodzice:JAN,ZOFIA TUROBÓW 12; 97-216;	Własność	1/1

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
20	396	OSIEDLOWA 14	1. Budynki mieszkalne 2. 3.	1.5/0	1. 2008 2.	

Id budynku: 101609_2.0008.20_BUD

St. pewn. ust. daty bud.:

Wartość: ()

St. pewn. ust. daty przebud.:

Materiał: MUR

Stan użyt. bud.:

Zakres przebudowy:

Rej. zabytków:

Status budynku:

Klasa wg. PKOB:

Data rozbiórki:

Przyczyna rozbiórki:

Pow zabud. [m2]: 177.00

Pow. użyt. lokali [m2]:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

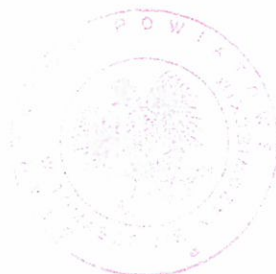
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-11-12

Sporządził : E SW

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



2020-11-12

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Z up. Starosty

Ewa Świech
Podinspektor w Wydziale
Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GGN.6621.4241.2020..EŚ

Województwo : ŁÓDZKIE

Powiat : TOMASZOWSKI

Jednostka ewidencyjna : 101609_2 TOMASZÓW MAZOWIECKI - G

Obręb : 0008 KOL.ZAWADA-DĄBROWA

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-11-12

Jednostka rejestrowa : G.46

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) MARCIN ANDRZEJ KACZMARSKI Rodzice:RYSZARD,JADWIGA ZAWADY 32; 97-220; WIOLETTA LUCYNA KACZMARSKA Rodzice:JAN,ZOFIA TUROBÓW 12; 97-216;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
396	1	DĄBROWA UL.OSIEDLOWA 14	grunty rolne zabudowane grunty orne Rowy	Br-RIVb RV W	0.1017 0.0116 0.0066	0.1199	KW 46042 REP.A.6577/2000

Id działki: 101609_2.0008.396 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

0.1199 ha

Słownie : jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt dziewięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-11-12

Sporządził : E SW

2020-11-12.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ



Z up. Starosty

Ewa Świech
Podinspektor w Wydziale
Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami

DECYZJA

o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Na podstawie art. 39 i art. 40 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 z 1994r. poz. 415 z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 KPA (tekst jednolity: Dz. U. nr 9 poz. 26 z 1980r. z późniejszymi zmianami) po rozpatrzeniu wniosku

Pani Wioletty Kaczmarskiej i Pana Marcina Kaczmarskiego
w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego na działce budowlanej numer ewidencji gruntów 396 we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Maz.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego we wsi Dąbrowa w Gminie Tomaszów Maz. zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Tomaszów Maz. nr 153/24/95 z dnia 30.06.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego nr 37 poz. 117)

**Ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla
Pani Wioletty Kaczmarskiej zam. Turobów 12 gmina Czerniewice i Pana Marcina Kaczmarskiego zam. Zawady nr 32 gmina Rzeczyca**

odnośnie inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego ze zbiornikiem na ścieki na działce numer ewidencji gruntów 396 we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Maz. według załącznika graficznego nr 2 stanowiącego integralną część niniejszej decyzji.

Działka budowlana zgodnie z cytowanym wyżej planem położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem urbanistycznym 1 MN.

Na obszarze zabudowy 1 MN ustala się podział na 6 działek przeznaczonych dla wolnostojącej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej .

Dla obszaru zabudowy 1 MN ustala się :

1/ w zakresie urbanistyki przeznaczenie dopuszczalne:

wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe w ramach powierzchni zabudowy wyznaczonej rysunkiem planu i zachowanie przepisów Prawa budowlanego.

2/ w zakresie architektury :

a/ wielospadowość dachów,

b/ możliwość wprowadzenia strychów użytkowych,

c/ możliwość realizacji zabudowy parterowej.

Zapotrzebowanie na wodę – z wiejskiej sieci wodociągowej na warunkach podanych przez właściciela sieci wodociągowej – do czasu realizacji dopuszcza się budowę własnego ujęcia wody.

3.Zgodnie z paragrafem 7 pkt. 2 cytowanej wyżej uchwały Rady Gminy na obszarze 2 MN ustala się zgodnie z rysunkiem planu ściśle i nieprzekraczalne linie zabudowy

4. W zakresie uzbrojenia osiedla w infrastrukturę techniczną ustala się :

- w celu zaopatrzenia w wodę : dopuszczenie studni indywidualnych do czasu realizacji wodociągu wiejskiego projektowanego w gminnej drodze wiejskiej we wsi Dąbrowa.
- W celu odprowadzenia ścieków sanitarnych : dopuszczenie indywidualnych szczelnych szamb bezodpływowych okresowo opróżnianych.
- Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych ciepłowni przydomowych.

- W celu zaopatrzenia w energię elektryczną : realizację napowietrznej sieci osiedlowej niskiego napięcia na słupach żelbetowych oraz kablowych przyłączy do budynków.

Dojazd do działki budowlanej jest drogą gminną.

Inwestor dokona uzgodnień z właściwymi instytucjami projektu budowlanego oraz uzyska stanowisko Starostwa Powiatowego odnośnie zachowania wymogów ustawy o ochronie gruntów rolnych lub w związku z planowaną inwestycją dokona wyłączenia gruntów rolnych spod produkcji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu, oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich.

Przedmiotowa decyzja ważna jest do dnia 31 grudnia 2000r. lub przed upływem tego terminu w przypadku jeżeli inny inwestor uzyska na danym terenie pozwolenie na budowę, bądź nastąpi zmiana przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Tryb. za pośrednictwem Wójta Gminy Tomaszów Maz. w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki : szt. 1

Otrzymują :

1. Pani Wioletta Kaczmarska
Turobów 12 gmina Czerniewice

2. Pan Marcin Kaczmarski
Zawady nr 32
gmina Rzeczyca
3. a/a



WÓJT
Ignacy Nowakowski

Niniejsza decyzja jest
prawomocna i podlega
wykonaniu: 63.0901
Tomaszów Maz. dn: 03.09.01

INSPEKTOR
d/s budowlanova
Inż. Grzegorz Sobolew

7353-79 /01

Tomaszów Maz. 2001-08-21

DECYZJA NR 79 /01

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Tekst jednolity : Dz. U. Nr 106 z 2000r. poz. 1126) art. 89 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administracją publiczną (Dz. U. Z dnia 29 października 1998r. Nr 133 poz. 872) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r – Kodeks postępowania administracyjnego (Tekst jednolity : Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071) oraz zgodnie z porozumieniem zawartym pomiędzy Powiatem Tomaszowskim z Gminą Tomaszów Maz. z 27 grudnia 1999r. w sprawie powierzenia prowadzenia zadań publicznych,
po rozpatrzeniu wniosku inwestora – Wioletty i Marcina Kaczmarek z dnia 10.08.2001 r.

numer rejestru organu administracji architektoniczno -budowlanej - 122/K

zatwierdza się projekt budowlany

i

wydaje się pozwolenie

dla Inwestora – Wioletty Kaczmarek zam. Turobów 12 gmina Czerniewice i Marcina Kaczmarek zam. Zawady 32 gmina Rzeczyca obejmujące budowę budynku mieszkalnego wraz ze zbiornikiem na ścieki o pojemności 10,0 m³ na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 396 w miejscowości Dąbrowa.

Charakterystyczne parametry obiektu:

-powierzchnia zabudowy	-	172,00 m ²
-powierzchnia użytkowa	-	177,10 m ²
-kubatura	-	967,50 m ³

według projektu budowlanego wykonanego przez technika budowlanego Stanisława Czapnika posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej Nr UAN. V. 8388/52/ 89 wydane przez Urząd Wojewódzki w Piotrkowie Tryb.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Wójta Gminy Tomaszów Maz w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



WÓJT
Ignacy Włodarczyk

Niniejsza decyzja jest
prawomocna i podlega
wykonaniu 16.09.01
Tomaszów Maz. dn: 16.09.01

INSPEKTOR
d/s budowlanej
Inż. Grzegorz Sobolew

Pouczenie :

1. Inwestor zobowiązany jest zawiadomić właściwy organ oraz projektanta sprawującego nadzór autorski o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem oraz dołączyć oświadczenia kierownika budowy, stwierdzające przyjęcie obowiązków wynikających z ustawy – Prawo budowlane.

2. O wydanie przez organ dziennika budowy występuje inwestor.

3. W przypadku gdy nie nałożono obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie, do użytkowania obiektu można przystąpić w terminie 14 dni od dnia doręczenia właściwemu organowi zawiadomienia o zakończeniu budowy, a organ w tym terminie nie zgłosi sprzeciwu w formie decyzji.

4. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed zakończeniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ.

5. Przedmiotowe roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (przed przystąpieniem do wykonywania robót objętych niniejszym pozwoleniem należy uzyskać w tut. Urzędzie klauzulę, że decyzja o pozwoleniu na budowę jest ostateczna)

6. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 2 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 2 lata.

Załącznik : projekt budowlany- 1 egz.

Otrzymują :

1. Inwestor – Wioletta Kaczmarska

Turobów 12 gmina Czerniewice

2. Inwestor- Marcin Kaczmarski

Zawady 32 gmina Rzeczyca

3. a/a

do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego

97-200 Tomaszów Maz.

ul. Barlickiego 23.

Wolne od opłat skarbowych na podstawie art.2 ust.2.

Ustawy z dnia 09.09.2000r o płacie skarbowej.

PINB. 7353/165/08

DECYZJA Nr 237/2008

Na podstawie art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.) w związku z art. 104 k.p.a. po rozpatrzeniu zawiadomienia złożonego w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Tomaszowie Maz. w dniu – 20.05.2008 r. o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego w Dąbrowie przy ul. Osiedlowej 14, Gm. Tomaszów Maz., na działce o nr ewid. 396, złożonego przez Państwo Wioletę i Marcina Kaczmarskich

ORZEKAM

Nie wnosić sprzeciwu odnośnie przystąpienia do użytkowania budynku mieszkalnego w Dąbrowie przy ul. Osiedlowej 14, Gm. Tomaszów Maz., na działce o nr ewid. 396, wybudowanego przez Państwo Wioletę i Marcina Kaczmarski na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 21.08.2001 r. znak: 7353-79/01 wydanej przez Wójta Gminy Tomaszów Maz.

Dane techniczne budynku mieszkalnego

KOB	- I
Pow. zabudowy	- 172,00 m ²
Pow. użytkowa	- 177,10 m ²
Kubatura	- 967,50 m ³

UZASADNIENIE

Odstępuje się od uzasadnienia decyzji, gdyż uwzględnia ona w całości żądanie strony (art. 107 § 4 kpa)

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Tomaszowie Maz. w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Pani Wioletta Kaczmarska
Turobów 12
97-216 Czerniewice
2. Pan Marcin Kaczmarski
Zawady 32
97-220 Rzeczyca



POWIATOWY INSPEKTOR
Nadzoru Budowlanego
Inż. Stanisław Wuls

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Maz.
Wydz. Architektury i Budownictwa
2. Gmina Tomaszów Maz.
Mościckiego 4,
97-200 Tomaszów Maz
Zgodnie z ustawą o podatkach oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

a/a I.P.

Tomaszów Maz., dnia 08.04.2004r.

WAB.7351-51/04

Decyzja Nr 74/04

Na podstawie art. 28, art.33 ust. 1, art.34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz.2016) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami) po rozpoznaniu wniosku inwestora z dnia 10.02.2004 r.

zatwierdzam projekt budowlany
i
udzielam pozwolenia

dla **Gminy Tomaszów Maz.** z siedzibą przy ul. Mościckiego 4 w Tomaszowie Maz.

na budowę sieci wodociągowej / z przyłączami/ w miejscowości Dąbrowa gm. Tomaszów Maz. /kategoria obiektu budowlanego XXVI/,

wg projektu wykonanego przez mgr inż. Wiesława Chojnackiego, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie sieci sanitarnych – Nr UAN.IV.7342/45/91, który wpisany jest na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem ŁOD/IS/1294/02

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

1/ szczegółowe warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych (nie dotyczy).

2/ czas użytkowania tymczasowych obiektów (nie dotyczy)

3/ terminy rozbiórki:

a/ istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania (nie dotyczy)

b/ tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy),

4/ szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie (nie dotyczy),

5/ inwestor jest zobowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego (nie dotyczy),

6/ inwestor jest zobowiązany zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego, co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania, o zakończeniu budowy,

7/ kierownik budowy (robót) jest zobowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablice informacyjną oraz ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

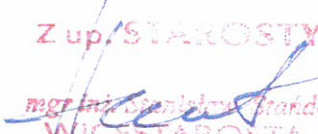
Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art.28 ust.2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości – działki nr 401, 445, 404, 451, 450, 446, 395, 396, 418, 419, 390, 416, 413, 389, 422, 380, 383, 375, 381, 382, 340, 397, 350/1 położone w obrębie Kol. Zawada – Dąbrowa gm. Tomaszów Maz.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Tomaszowskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

zał. 2 egz. projektu budowlanego.

Otrzymują wg odrębnego wykazu.

a/a G.M.

Z up. STAROSTY

mgr inż. Stanisław Szarado
WICESTAROSTA

URZĄD GMINY

97-200 Tomaszów Maz.
ul. Prezydenta J. Mościckiego 4
tel. 044 724 55 73, fax 044 723 50 33
REGON 000551042
NIP 773-16-77-235

Tomaszów Maz. 21.08.2008 r.

Znak: 7322-9/08

Wioletta i Marcin Kaczmarscy
Dąbrowa ul. Osiedlowa 14
97-200 Tomaszów Maz.

W odpowiedzi na pismo z dnia 20 sierpnia 2008 roku Urząd Gminy Tomaszów Mazowiecki przekazuje w załączeniu wypis z wyrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego we wsi Dąbrowa – Gmina Tomaszów Mazowiecki zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki nr 153/24/97 z dnia 30 czerwca 1997 roku /Dziennik Urzędowy Województwa Piotrkowskiego nr 7, poz. 117 z 1997 r./ dla działki numer ewidencyjny gruntów 396 w miejscowości Dąbrowa – obszar zabudowy oznaczony jednostką urbanistyczną 2 MN.


(pieczęć i podpis osoby upoważnionej)

a/a

WIERDZAM ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

21 SIE. 2008

data

WOJEWÓDZTWO
Ignacy Niedziałkowski

Województwa Piotrkowskiego nr 37, poz. 117 z 1997 r./

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinne w Dąbrowa - Gmina Tomaszów Mazowiecki zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki nr 153/24/ z dnia 30 czerwca 1997 roku /Dziennik Urzędowy

3. Na obszarze zespołu zabudowy 1 MN ustala się podział na 6 działek z wolnostojącymi domami jednorodzinnymi.
4. Dla obszaru zabudowy 1 MN ustala się:
 - 1) w zakresie urbanistyki -
przeznaczenie dopuszczalne - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe w ramach powierzchni zabudowy wyznaczonej rysunkiem planu i zachowanie przepisów "prawa budowlanego",
 - 2) w zakresie architektury:
 - a/ wielospadowość dachów,
 - b/ możliwość wprowadzenia strychów użytkowych,
 - c/ możliwość realizacji zabudowy parterowej.
5. Na obszarze zespołu zabudowy 2 MN ustala się podział na:
 - 1) 15 działek przeznaczonych dla wolnostojącej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) 1 działkę z adaptacją rozpoczętej budowy wolnostojącego domu jednorodzinnego.
6. Dla obszaru zabudowy 2 MN ustala się:
 - 1) w zakresie urbanistyki:
 - a/ przeznaczenie dopuszczalne - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe w ramach powierzchni zabudowy wyznaczonej rysunkiem planu z zachowaniem przepisów "Prawa budowlanego",
 - b/ wjazd na działki - od strony ulic osiedlowych 02 D i 03 D,
 - c/ na działkach sąsiadujących z drogą wojewódzką 01 TDW - konieczność wprowadzenia zieleni izolacyjnej od tej drogi,
 - 2) w zakresie architektury:
 - a/ wielospadowość dachów,
 - b/ 2 kondygnacje naziemne,
 - c/ możliwość wprowadzenia strychów użytkowych.

WYKONANIE ZGODNOŚĆ
ORYGINAŁEM

21 SIE. 2008

Moja Firma
Ignacy Niedziakowski

MP, UG

1 MN

Jolanta Fałkowska
projekt. wod. p 50

349 Jerzy Sakowski

348 Regina Łamińska

Jan i Grażyna małż. Menc

Anna Fałk

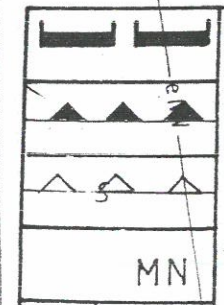
wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego w Dąbrowa - Gmina Tomaszów Mazowiecki zatwierdzonej Uchwałą Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki nr 153/ z dnia 30 czerwca 1997 roku /Dziennik Urzędowy Województwa Piotrkowskiego nr 37, poz. 117 z 1997 r./

RL

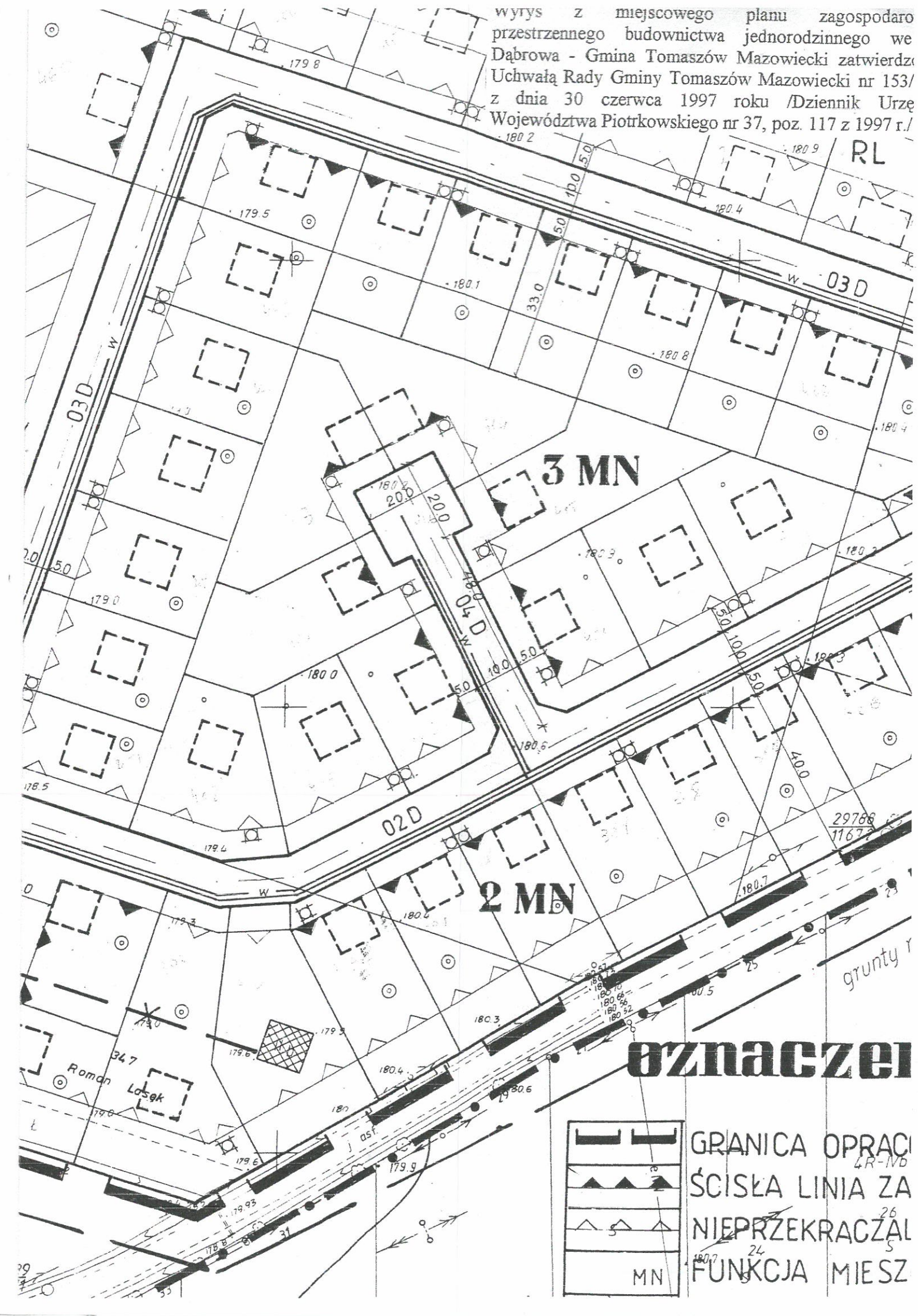
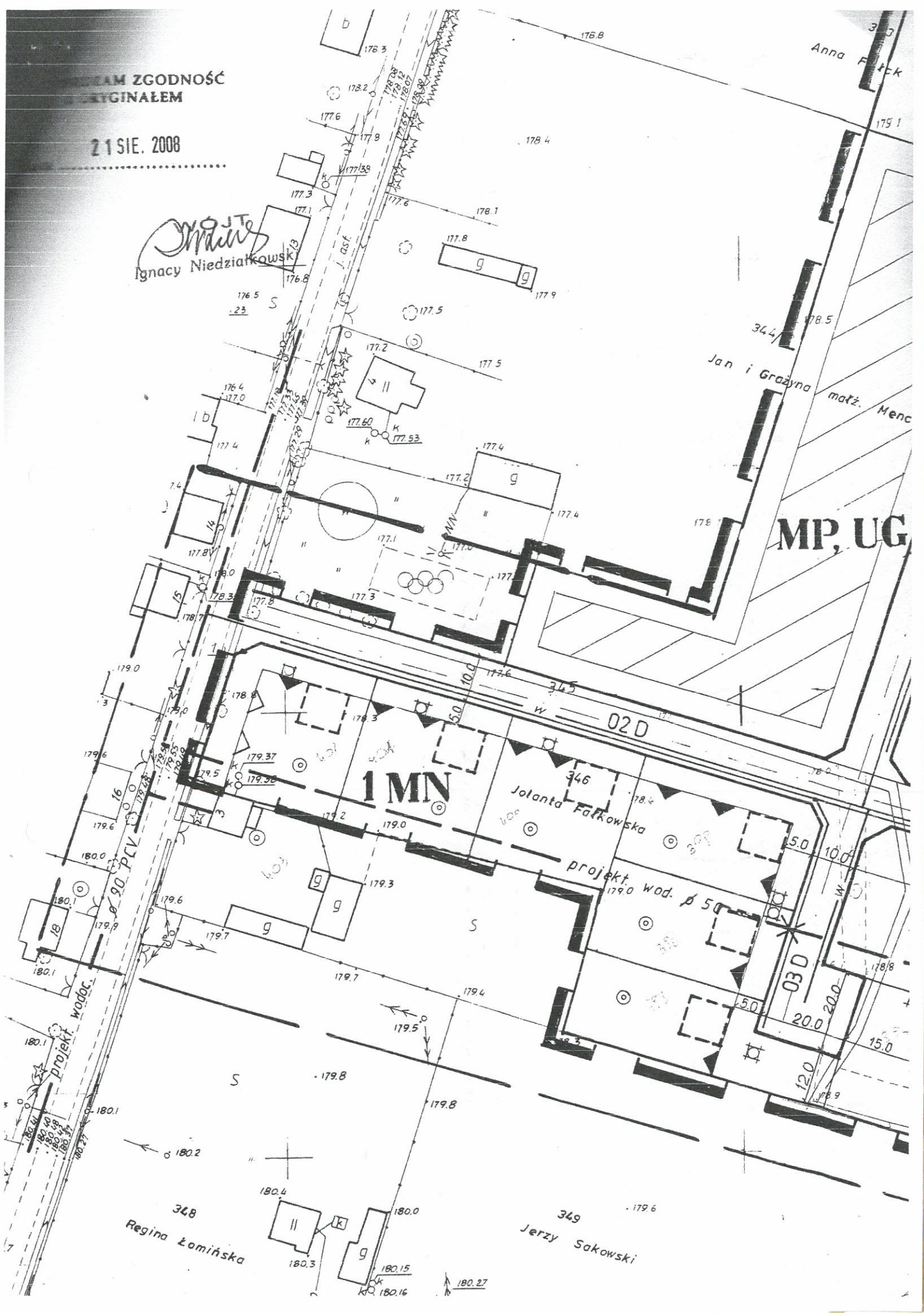
3 MN

2 MN

oznaczenia



GRANICA OPRACI
ŚCISKA LINIA ZA
NIEPRZEKRACZAŁ
FUNKCJA MIESZ



MPD S.C.

97-200 TOMASZÓW MAZ. UL. HOŻA 2/4 M 3, TEL./FAX 044/ 734-02-55, 0601/305599

Stadium : Projekt budowlany

Temat : Budynek mieszkalny – typowy GRÓDEK

Adres budowy: Dąbrowa ul. Osiedlowa dz. 396 gm. Tomaszów Maz.

Inwestor : Wioletta Kaczmarska
zam. Turobów 12 gm. Czerniewice
Marcin Kaczmarski
zam. Zawady 32 gm. Rzeczyca

Załącznik do
o pozwolenie na
z dnia 21.08.01

znak 7333-79/01

INSPEKTOR
d/s budowlanej
Inż. Grzegorz Sob...

Projektant: plan zagospodarowania terenu:
/adaptujący/ cz. architektoniczno – budowlana:

cz. instalacje sanitarne:

cz. instalacja elektryczna:

Stanisław Czupnik
Technik Budowlany
uprawnienia Nr. U.N.V. 8388/52/89
w spec. architektoniczna
i konstrukcyjno-budowlana

Piotr Nockowski
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
w zakresie sieci i instalacji elektrycznych
Nr. G.P. IV.7342/160/92

Spis treści:

I. PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

1. Część opisowa.	2
1.1. Przedmiot inwestycji, dane ogólne.	2
1.2. Istniejący stan zagospodarowania.	2
1.3. Projektowany stan zagospodarowania.	3
2. Część rysunkowa. /rys. 1/	4
II. PROJEKT BUDYNKU MIESZKALNEGO – ADAPTACJA TYPOWEGO.	
1. Opis zmian adaptacyjnych.	5
2. Projekt typowy budynku mieszkalnego.	6-50
III. ZAŁĄCZNIKI	
1. Warunki przyłączenia do sieci energetycznej.	51
IV. PROJEKT ZBIORNIKA NA NIECZYSTOŚCI PŁYNNE	
1. Opis zbiornika.	52
2. Karta katalogowa zbiornika.	53

OPIS TECHNICZNY

do projektu architektoniczno-konstrukcyjnego domu jednorodzinnego „Gródek”

I DANE OGÓLNE

1. Przeznaczenie budynku i jego charakterystyka

Projektowany budynek jest wolno stojącym domem jednorodzinnym przeznaczonym dla 6-8 osób

1.1. Funkcja budynku

Budynek jest dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony. Na parterze znajdują się: sień, hall, WC, kotłownia, kuchnia, jadalnia, pokój dzienny, pokój gościnny, pom. gospodarcze i garaż. Na poddaszu znajdują się 4 sypialnie, łazienka i WC.

1.2. Bryła budynku

Zestawienie brył o różnej formie architektonicznej. Malownicze podcienie i lukarny. Różnorodność dachów i detali architektonicznych.

2. Podstawowe dane techniczne

- | | |
|---|------------------------|
| 2.1. Powierzchnia zabudowy | - 172.0 m ² |
| 2.2. Powierzchnia całkowita | - 295.0 m ² |
| 2.3. Powierzchnia użytkowa | - 177.1 m ² |
| 2.4. Powierzchnia netto | - 214.4 m ² |
| 2.5. Kubatura | - 967.5 m ³ |
| 2.6. Liczba mieszkańców | - 6-8 |
| 2.7. Kategorie zagrożenia ludzi | - ZL IV |
| 2.8. Klasa odporności ogniowej budynku - zgodnie z Dz.U.Nr 10 § 213 z dn. 8.02.95r. | |
- zwalnia się w/w budynek od wymagań dotyczących klasy odporności ogniowej.

2.9. System realizacji - gospodarczy

3. Wyposażenie instalacyjne

Budynek należy wyposażyć w następujące instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, oświetleniową, sygnalizacyjną, odgromową, telekomunikacyjną, gazową, wentylację.

4. Warunki lokalizacyjne

Lokalizację budynku przewiduje się na działce z zapewnionym dojazdem, źródłem wody oraz możliwością odprowadzania ścieków i doprowadzenia energii elektrycznej. Dopuszczalne naprężenie na grunt przyjęto 0,15 MPa (1.5 kG/ cm²). Poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia. Poziom posadowienia h_z min. = 1,0 m p.p.t. wg PN-81/B-03020. Projekt dostosowany jest do warunków stref: I-IV - klimatycznej wg PN-82/B-02403, I-II - śniegowej wg PN-80/B-020010, I - wiatrowej wg PN-77/B-012011, lokalizacja w innych warunkach (np. na obszarze szkód górniczych) wymaga odpowiedniej adaptacji według obowiązujących przepisów.

5. Formalno-prawne wymogi realizacji obiektu

Budynek należy przystosować do miejscowych warunków lokalizacyjnych - ukształtowania i uzbrojenia terenu, ochrony przeciwpożarowej oraz przepisów sanitarno - epidemiologicznych. Dokumentację należy uzgodnić w zakresie sytuacji budynku i zagospodarowania działki, zaopatrzenia w wodę i usuwania nieczystości z właściwym terenowym Państwowym Inspektoratem Sanitarnym, w zakresie przyłączy elektrycznych i gazowych z właściwym Zakładem Energetycznym i Gazowym.

Spełnienie w/w warunków umożliwia uzyskanie decyzji zatwierdzającej obiekt i otrzymanie pozwolenia na budowę od właściwego dla danego terenu organu administracji państwowej.

II ARCHITEKTURA I KONSTRUKCJA

1. Opis elementów konstrukcyjnych

- 1.1. Fundamenty - ławy z betonu żwirowego kl. B-15.
- 1.2. Ściany fundamentowe - z betonu kl. B-15.
- 1.3. Ściany zewnętrzne - warstwowe - z bloczki betonu komórkowego odmiany 600 na zaprawie cementowo-wapiennej marki 3 MPa lub ciepłochronnej, ocieplone warstwą 10 cm styropianu lub wełny mineralnej.
- 1.4. Strop płytowy żelbetowy z betonu B 15 i stali A-O
- 1.5. Nadproża - prefabrykowane typu „L-19” i żelbetowe.
- 1.6. Inne elementy żelbetowe - z betonu B-15 i stali A-0.
- 1.7. Schody płytowe - żelbetowe.
- 1.8. Ściany działowe - z cegły dziurawki lub kratówki lub z betonu komórkowego.
- 1.9. Kominy - przewody kominowe i wentylacyjne z cegły ceramicznej pełnej kl. 15 MPa na zaprawie cementowo-wapiennej marki 3 MPa. Przewody odprowadzające spaliny gazowe - z cegły klinkierowej lub kamionki.
- 1.10. Konstrukcja dachu - krokwiowo-płatwiowa i mieszana, z drewna sosnowego lub świerkowego K-27 nasyconego środkami przeciwogniowymi i zabezpieczającymi przed korozją biologiczną.

2. Wykończenie budynku

2.1. Izolacje:

- 2.1.1. Przeciwwilgociowa - dostosować do warunków gruntowych, tzn. poziomu wody gruntowej i wilgotności gruntu. Dla gruntów mało wilgotnych: pozioma - 2 x papa na lepiku asfaltowym na zagruntowanym podłożu; pionowa - Abizol R + Abizol P, lub 2 x papa na lepiku + folia.
- 2.1.2. Paroizolacja: papa asfaltowa „Alpha”, folia polietylenowa lub wzmocniony papier metalizowany
- 2.1.3. Termiczna: styropian lub wełna mineralna jak w opisie warstw.

2.2. Podłogi i posadzki

- 2.2.1. Pokoje - parkiet lub podłoga z desek
- 2.2.2. Sień, hall, kuchnia z jadalnią, łazienka - płytki ceramiczne
- 2.2.3. Pomieszczenie gospodarcze i garaż - lastrico, lub płytki ceramiczne

2.3. Tynki i okładziny.

- 2.3.1. Wewnętrzne - tynki cementowo-wapienne kat. III
- 2.3.2. Zewnętrzne - tynk szlachetny cyklinowany, gruboziarnisty lub gładki, kolor biały
- 2.3.3. Podmurówka - obłożona kamieniem.

2.4. Malowanie i powłoki antykorozyjne

- 2.4.1. Ściany - farba klejowa lub emulsyjna.
- 2.4.2. Sufity - farba klejowa lub emulsyjna. Dla wersji wykończenia drewnem sufitu podwieszono poddasza - lakier bezbarwny
- 2.4.3. Kuchnia, łazienka, - płytki ceramiczne glazurowane do wysok. 1,6 m (przy wannie 2,0 m)
- 2.4.4. Elementy drewniane dachu zabezpieczyć środkiem grzybobójczym i p.poż „FOBOS M2” lub innym o podobnych właściwościach
- 2.4.5. Elementy stalowe - zabezpieczyć farbą miniową i pomalować 2 razy olejną chloro-kauczukową.
- 2.4.6. Stolarkę okienną, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne, wiatrownice okapowe - zabezpieczyć lakierem matowym lub półmatowym wodoodpornym

2.5. Stolarka: typowa i częściowo na indywidualne zamówienie.

2.6. Pokrycie dachu: blacha dachówkowa.

2.7. Obróbki blacharskie: rynny, rury spustowe, obróbki kominkowe, okapniki - z blachy stalowej ocynkowanej lub cynkowej gr. 0,55 mm

2.8. **Zabezpieczenie antykorozyjne drewna**

Drewno umieszczone na zewnątrz budynku impregnować środkami oleistymi. Dolne ramia-ki stolarki okiennej smarować pastą grzybobójczą.

2.9. **Zabezpieczenie p. poż.**

Drzwi do pomieszczenia kotłowni obić blachą stalową gr. 0, 55 mm

2.10. **Inne roboty**

Wokół budynku wykonać opaskę ze żwiru o szer. min. 0,5 m.

Ławę kominiarską wykonać z twardego drewna i impregnować

3. **Uwagi końcowe**

3.1. Materiały budowlane oraz elementy prefabrykowane winny odpowiadać atestom technicznym oraz ustaleniom odnośnych norm.

3.2. Roboty budowlane i rzemieślnicze powinny być wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami i normami.

III ZESTAWIENIE SZCZEGÓŁOWE WARSTW

1A/ Posadzka na gruncie w pokojach jadalni i hallu na parterze.

Uwaga! Należy usunąć wierzchnią warstwę humusu gr. ok. 60 cm.

1. Parkiet lub podłoga z desek.
2. Wylewka cementowa gr. 3,5 cm - 5,0 cm (dla parkietu) lub legarki 2,5 x 5,0 cm, między nimi wypełnienie wełną mineralną. (dla podłogi z desek)
3. Izolacja przeciwwilgociowa z powłok asfaltowych, folii PCV lub PE. Przykład: 2 x papa asfaltowa na lepiku.
4. Chudy beton żwirowy zatarty na gładko gr. 8-10 cm.
5. Popsypka piaskowa lub gruz 15 cm.
6. Ziemia ubita.

1B/ Posadzka na gruncie w sieni, kuchni, WC, pom. gospodarczym, kotłowni i w spizarni

1. Płytki ceramiczne. (w pom. gospodarczym i kotłowni - płytki lastrico)
2. Wylewka cementowa gr. 3,5 - 4,0 cm. (w łazience ze spadkiem 1.5 % w kierunku kratki ściekowej).
3. Pozostałe warstwy jak 3-7 pkt. 1A.

1C/ Posadzka w garażu na gruncie.

1. Wylewka cementowa gr. 4,0 cm.
2. Podkład betonowy gr. 8 cm.
3. Pozostałe warstwy jak 3-7 pkt. 1A.

2A/ Posadzka w pokojach na stropie nad parterem i w przedpokoju.

1. Podłoga z desek lub parkiet.
2. Legarki 2,5 x 5,0 cm, między nimi wypełnienie wełną mineralną lub podkład cementowy monolityczny gr. min. 3,5 cm (dla parkietu)
3. 1 x papa asfaltowa, folia PVC lub PE (nie stosować na styropian).
4. Styropian 2,0 cm, płyta pilśniowa porowata 2 razy 1,25 cm lub wełna mineralna 4,0 cm
5. Izolacja parochronna z powłoki asfaltowej, izolacji papowej, folii PVC lub PE.
6. Strop.
7. Tynk.