

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomość gruntowa częściowo zabudowana, położona
w miejscowości Skowierzyn w gminie Zaleszany w powiecie
Stalowowolskim, składająca się działek gruntowych o numerach
ewidencyjnych 1029 i 1273**

**sporządził: Grzegorz Kolasa rzeczoznawca majątkowy, numer uprawnień 8296, biegły
sądowy w zakresie szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym
w Tarnobrzegu**

Stalowa Wola dn. 30 maja 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.1. Przedmiot wyceny	3
1.2. Zakres wyceny	3
2. Cel wyceny	3
3. Podstawy formalne i materialno-prawne	3
3.1. Podstawy formalne	3
3.2. Podstawy prawne	3
3.3. Podstawy metodologiczne	3
3.4. Źródła danych merytorycznych	4
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	4
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	4
5.1. Stan prawny	4
5.2. Opis otoczenia nieruchomości	7
5.3. Stan zagospodarowania	10
5.4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	12
6. Sposób wyceny	12
6.1. Rodzaj określonej wartości	12
6.2. Wybór podejścia i metody wyceny wraz z uzasadnieniem wyboru	13
7. Analiza i charakterystyka rynku (nieruchomości gruntowych zabudowanych)	15
8. Określenie wartości przedmiotu wyceny	18
8.1 Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości	18
8.2. Procedura szacowania	19
8.3 Opis nieruchomości porównawczych	19
8.4 Obliczenie wartości	21
9. Analiza i charakterystyka rynku (nieruchomości o przeznaczeniu rolnym)	23
10. Określenie wartości przedmiotu wyceny	25
10.1 Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości	25
10.2. Procedura szacowania	27
10.3 Opis nieruchomości porównawczych	27
10.4 Obliczenie wartości	29
12.5 Wynik końcowy	32
13. Klauzule i zastrzeżenia	32
14. Załączniki	

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa częściowo zabudowana, składająca się z działek o numerach ewidencyjnych 1029 i 1273, położona w miejscowości Skowierzyn w gminie Zaleszany w powiecie Stalowowolskim. Przedmiotowa nieruchomość posiada urządzoną Księgę Wieczystą o numerze TB1S/00068325/8, która prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 1029 i 1273, położonej w miejscowości Skowierzyn w gminie Zaleszany w powiecie Stalowowolskim.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej (WR) nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 1029 i 1273, położonej w miejscowości Skowierzyn w gminie Zaleszany w powiecie Stalowowolskim, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawy formalne i materialno - prawne wyceny

3.1. Podstawy formalne

Operat sporządzono na zlecenie Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym Damiana Nowaka.

3.2 Podstawy prawne

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.).

3.3 Podstawy metodologiczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Gerard Bieniek, Stanisław Rudnicki: „Nieruchomości. Problematyka prawna”. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis. Warszawa 2013.
- Jerzy Dydenko – „Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe” – Wolters Kluwer, 2012.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1) Dokumentacja zebrana przez biegłego, charakteryzująca aktualną sytuację formalno-prawną szacowanej nieruchomości:

- Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – wgląd do elektronicznej księgi wieczystej nr TB1S/00068325/8,
- Dane z rejestru cen i wartości nieruchomości oraz z ewidencji gruntów i budynków,
- Informacje uzyskane od zlecniodawcy,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaleszany (Uchwała VI/106/2019 z dnia 29 kwietnia 2019 r.),
- Strony internetowe: <https://zaleszany.e-mapa.net/>, <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, https://www.zaleszany.pl/asp/pliki/download/20200902_strategia_gminy_zaleszany.pdf, <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, <https://polska.geoportal2.pl/>, <https://pl.wikipedia.org/>, <https://e-kgn.pl/wycena-nieruchomosci-metoda-analizy-statystycznej-ryнку-a-wycena-indywidualnie-oznaczonej-nieruchomosci/>,
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 maja 2018 r. sygn. akt V ACa 1296/17,

2) oględziny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych,

3) badanie ankietowe przeprowadzone przez autora

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data dokonania oględzin nieruchomości – 22.02.2025 r, 24.03.2025 r,

Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 17.04.2025 r

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 17.04.2025 r

Data sporządzenia wyceny – 30.05.2025 r.

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Na podstawie wglądu do Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości, w oparciu o księgę wieczystą Nr TB1S/00068325/8, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych w Stalowej Woli ustalono następujące wpisy:

Dział I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

1. Numer działki: 1029

Położenie:

województwo: podkarpackie

powiat: stalowowolski

gmina: Zaleszany

miejsowość: Skowierzyn

Sposób korzystania: BR - grunty rolne zabudowane

2. Numer działki: 1273

Położenie:

województwo: podkarpackie

powiat: stalowowolski

gmina: Zaleszany

miejsowość: Skowierzyn

Sposób korzystania: R - grunty orne

Obszar całej nieruchomości: 0,5182 ha

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właścicielami są osoby fizyczne, tj. Damian Konrad Nowak, Urszula Nowak

Lista wskazań udziałów w prawie: 1/1, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisów

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Numer hipoteki (roszczenia): 1

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna

Suma (słownie), waluta: 374 625,00 (trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące sześćset dwadzieścia pięć) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z umów pożyczek, zawartych w dniu 10.07.2023 roku i w dniu 31.08.2023 roku przez wierzycieli hipotecznych z Damianem Nowak prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą: Damian Nowak Mitrasolar z siedzibą w Stalowej Woli, na finansowanie tego samego przedsięwzięcia pod nazwą: Rozwój firmy fotowoltaicznej, na które to wierzytelności składają się roszczenia o: zwrot pożyczek; zapłatę wynagrodzenia z tytułu udzielenia pożyczek; zapłatę odsetek zastrzeżonych na wypadek zwłoki; zwrot kosztów związanych z dochodzeniem roszczeń przed właściwym sądem oraz egzekwowaniem przez właściwy organ egzekucyjny; zapłatę sumy wekslowej z weksla wystawionego na zabezpieczenie

roszczeń ze wskazanej umowy pożyczki (o ile weksel stanowić będzie zabezpieczenie roszczeń z umowy pożyczki), w następującym zakresie:

- wierzytelność Michała Jaszcz w stosunku do dłużnika hipotecznego, wynikająca z umowy pożyczki z dnia 10.07.2023 roku na kwotę 15.000,00 złotych z wynagrodzeniem 3.750,00 złotych uzyska zabezpieczenie do kwoty 28.125,00 złotych,
- wierzytelność Bogusława Kudłacz w stosunku do dłużnika hipotecznego, wynikająca z umowy pożyczki z dnia 10.07.2023 roku i aneksu do tej pożyczki z dnia 31.08.2023 roku na kwotę łączną 60.000,00 złotych z wynagrodzeniem łącznie 16.800,00 złotych uzyska zabezpieczenie do kwoty 115.200,00 zł,
- wierzytelność Maurycego Graszewicz w stosunku do dłużnika hipotecznego, wynikająca z umowy pożyczki z dnia 10.07.2023 roku na kwotę 30.000,00 złotych z wynagrodzeniem 8.400,00 złotych uzyska zabezpieczenie do kwoty 57.600,00 złotych,
- wierzytelność Wiktora Szewczyk w stosunku do dłużnika hipotecznego, wynikająca z umowy pożyczki z dnia 10.07.2023 roku na kwotę 30.000,00 złotych z wynagrodzeniem 8.400,00 złotych uzyska zabezpieczenie do kwoty 57.600,00 złotych,
- wierzytelność Krzysztofa Markowskiego w stosunku do dłużnika hipotecznego, wynikająca z umowy pożyczki z dnia 31.08.2023 roku na kwotę 60.000,00 złotych z wynagrodzeniem 17.400,00 złotych uzyska zabezpieczenie do kwoty 116.100,00 złotych, na warunkach określonych umową o ustanowienie administratora hipoteki i aneksem do tej umowy., umowa pożyczki z dnia 10 lipca 2023 roku wraz z aneksem do umowy o ustanowienie administratora hipoteki z dnia 12 lipca 2023r. zawarty w dniu 31.08.2023r.

Wierzyciel hipoteczny/Administrator hipoteki:

KAM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Kraków, REGON: 351328711, KRS: 0000039412, Administrator hipoteki

Na podstawie wglądu do danych z Ewidencji Gruntów i Budynków dotyczących szacowanej nieruchomości ustalono:

Numer działki: 1029

Identyfikator działki: 181806_2.0008.1029

Województwo: podkarpackie

Powiat: stalowowolski

Gmina: Zaleszany

Obręb: 0008 Skowierzyn

Opis użytku:

1. grunty rolne zabudowane

1.1 Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: Br-RIIIb

1.2 Powierzchnia użytku (ha): 0,1977

2. sady

2.1 Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: S-RIIIa

2.2 Powierzchnia użytku (ha): 0,1605

Powierzchnia działki (ha): 0,3582

Na działce posadowione są budynki, niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności (według KŚT):

1. budynek mieszkalny, jednokondygnacyjny, o powierzchni zabudowy: 131 m², identyfikator budynku: 181806_2.0008.340_BUD
2. budynek produkcyjny usługowy i gospodarczy dla rolnictwa, jednokondygnacyjny, o powierzchni zabudowy: 154 m², identyfikator budynku: 181806_2.0008.341_BUD
3. budynek produkcyjny usługowy i gospodarczy dla rolnictwa, jednokondygnacyjny, o powierzchni zabudowy: 98 m², identyfikator budynku: 181806_2.0008.342_BUD

Numer działki: 1273

Identyfikator działki: 181806_2.0008.1273

Województwo: podkarpackie

Powiat: stalowowolski

Gmina: Zaleszany

Obręb: 0008 Skowierzyn

Opis użytku: grunty orne

Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: RIIIa

Powierzchnia użytku (ha): 0,16

Powierzchnia działki (ha): 0,16

Powierzchnia działek ogółem (ha): 0,5182

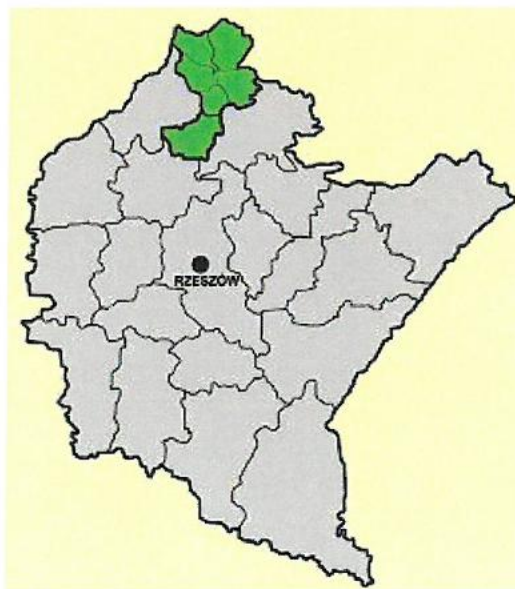
5.2 Opis otoczenia nieruchomości

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Skowierzyn, w gminie Zaleszany w powiecie Stalowowolskim, w województwie Podkarpackim. Gmina Zaleszany jest położona w powiecie Stalowowolskim, w północno-wschodniej części województwa Podkarpackiego, w odległości około 80 km od Rzeszowa. Jest jedną z pięciu gmin powiatu, wyróżniającą się na jego tle dużym udziałem użytków rolnych w całkowitej powierzchni gminy (ponad 72%), stosunkowo dobrymi glebami, a w stosunkach ludnościowych wsi tego powiatu większą gęstością zaludnienia i wyższym wskaźnikiem przedsiębiorczości. Kolejnym wyróżnikiem gminy jest najlepszy - wśród wsi powiatu - poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

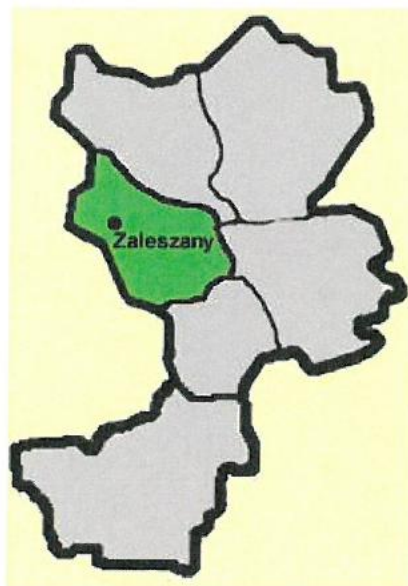
Gmina sąsiaduje z ośrodkami miejskimi: bezpośrednio z miastem Stalowa Wola, stanowiącym ośrodek przemysłu ciężkiego (wyroby hutnicze, maszyny budowlane, sprzęt obronny). Pośrednio graniczy z Tarnobrzegiem i Sandomierzem (w odległościach rzędu 15-20 km). Od strony zachodniej bezpośrednio graniczy z Gorzycami, stanowiącymi również ośrodek przemysłowy. Z Rzeszowem gmina jest powiązana komunikacją kolejową (linia Stalowa Wola- Tarnobrzeg- Rzeszów) i drogową (drogą nr K77 do Niska i dalej droga nr S19 Nisko- Rzeszów oraz droga nr K77 do Sandomierza i dalej drogami nr 723 i nr 9 przez Tarnobrzeg do Nowej Dęby). Obszar gminy w granicach administracyjnych wynosi około 87 km². Liczba mieszkańców wynosi około 10,98 tysiąca, a gęstość zaludnienia- około 126 osób/km², tj. w granicach średniej gęstości w Polsce. Udział osób bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w gminie w 2023 roku wyniósł 3% i jest niższy niż średnia dla powiatu stalowowolskiego, która wyniosła 3,2% oraz średnia dla województwa podkarpackiego, która wyniosła 6,1% a także średnia dla kraju, która w 2023 roku kształtowała się na poziomie 5,1%. W skład gminy Zaleszany wchodzi 13 sołectw: Agatówka, Dzierdziówka, Kępie Zaleszańskie, Kotowa Wola, Majdan Zbydniowski, Motycze Szlacheckie, Obojna, Pilchów, Skowierzyn, Turbia, Wólka Turebska, Zaleszany, Zbydniów. Krajobraz gminy to rozległe, płaskie tereny urozmaicone przez doliny rzeczne (San, Łęg, Osa) i liczne stawy otulone roślinnością łągową, wodno-szuwarową oraz szachownicą pól uprawnych, pastwisk i łąk. Dodatkowo krajobraz wzbogacają zadrzewienia śródpolne i przydomowe, często z sędziwymi okazami dębów, wierzb i topoli. Znaczny obszar gminy stanowił niegdyś taras zalewowy rzeki San. Pozostałością dawnego biegu rzeki są liczne starorzecza, nad którymi ulokowały się osady nadrzeczne: Zaleszany, Motycze Szlacheckie, Skowierzyn, Zbydniów, Majdan Zbydniowski, Wólka Turebska, Dzierdziówka. Starorzecza stanowią ciekawe obszary zarówno pod względem krajobrazowym jak i przyrodniczym. Okolice z bujną zielenią, pełne uroczych zakątków spokoju i ciszy, zachęcają do uprawiania turystyki pieszej i rowerowej. Wzdłuż brzegu Sanu amatorzy wędkowania znajdą wiele atrakcyjnych stanowisk. Na szczególną uwagę zasługuje zwłaszcza starorzecze Sanu położone pomiędzy miejscowościami Zbydniów a Skowierzyn, z uwagi na występowanie tam chronionych gatunków takich jak: paproć pływająca czy grzybień biały. Na obszarze starorzeczy spotkać można również rzadkie rośliny owadożerne: rosziczkę okrągłolistną i pływacza zwyczajnego. W starorzeczach Łęgu w okolicach Kępie Zaleszańskiego występują fragmenty lasów łągowych oraz grądów. Wzdłuż wałów przeciwpowodziowych tej rzeki występują rzadkie turzycowiska i wilgotne łąki połęgowe oraz bardzo rzadkie w skali kraju fragmenty łąk trzęślicowych. Według danych Urzędu Gminy Zaleszany powierzchnia wsi Skowierzyn wynosi 867,71 ha, co daje piątą pozycję pod względem wielkości w Gminie Zaleszany. W Skowierzynie zameldowanych na pobyt stały, według stanu na dzień 31.12.2019 roku było 877 osób. We wsi funkcjonują placówki

oświatowe, tj. Publiczna Szkoła Podstawowa wraz z Punktem Przedszkolnym. Dla osób starszych otwarto Samopomocowy Klub Seniora, który kładzie nacisk na motywowanie środowiska seniorów do wspólnego spędzania czasu wolnego oraz wzajemną pomoc, aktywizację seniorów z różnych środowisk, wspieranie inicjatyw umożliwiających aktywny udział osób starszych w życiu ich otoczenia i propagowanie różnych form działalności twórczej oraz poprawę sprawności manualnej i ruchowej. Uprawianiu sportu i rozwojowi kultury fizycznej we wsi Skowierzyn sprzyja infrastruktura sportowa. Składają się na nią obiekty, min. Centrum Sportowo-Rekreacyjne w Skowierzynie, piłkarski klub sportowy. Warto nadmienić, że w ostatnich latach znacznie wzrosło zainteresowanie rowerami jako środkiem transportu i turystyki, a odpowiedzią na to zjawisko było m.in. włączenie części obszaru Skowierzyna do Wielkiego Szlaku Rowerowego „Trasy rowerowe w Polsce Wschodniej” (Green Velo). Wieś posiada przede wszystkim potencjał rolniczy, ze względu na występujące obszary, korzystne do uprawy rolno-hodowlanej. Do najbardziej urodzajnych gleb w tym regionie należą mady w kategorii lekkich i średnich, które proporcjonalnie do ich miąższości zalicza się do klas od III do IV. Należą one do gleb pszenno-buraczanych i głównie są wykorzystywane na pola uprawne, pastwiska, ogrody oraz parcele budowlane. Część obszarów zajmowana jest także przez łąki, zlokalizowane przede wszystkim w depresji nad Sanem i jego dopływami.

Powiat stalowowolski na tle województwa podkarpackiego:



Gmina Zaleszany na tle powiatu stalowowolskiego



Wieś Skowierzyn na tle gminy Zaleszany



5.3 Stan zagospodarowania

Wyceniana nieruchomość składa się dwóch działek ewidencyjnych, tj. z działki numer 1029 i działki numer 1273.

Działka ewidencyjna nr 1029 stanowi teren zabudowany o powierzchni 0,3582 ha. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, działka zlokalizowana jest w strefie o przeznaczeniu zabudowy zagrodowej. Działka posiada kształt nieregularnego wieloboku. Teren działki jest płaski dobrze nasłoneczniony, co czyni go korzystnym pod względem użytkowym. Nieruchomość posiada

bezpośredni dostęp do drogi lokalnej o nawierzchni utwardzonej. Dodatkowym atutem jest uzbrojenie działki w podstawowe media: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektryczne, a także przyłącze telekomunikacyjne. Od frontu działka jest ogrodzona przesłami metalowymi, a w pozostałej części siatką drucianą. Brak jest widocznych ograniczeń środowiskowych, które mogłyby negatywnie wpłynąć na sposób użytkowania terenu działki. Na działce znajduje się wolnostojący, niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny budynek mieszkalny z poddaszem użytkowym wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej (lata 70./80. XX wieku). Ściany konstrukcyjne budynku wykonano z cegły ceramicznej oraz cegły cementowej, dach budynku dwuspadowy, pokryty blachą trapezową, elewacja zewnętrzna budynku pozostaje w stanie surowym – nieotynkowana. Okna w budynku w części otworów są drewniane, a pozostałe z PCV. Drzwi zewnętrzne drewniane. Ściany i sufity wnętrza budynku otynkowane tynkiem cementowo wapiennym, pomalowane, podłogi drewniane z wyjątkiem łazienki i korytarza, w których podłoga wyłożona jest płytkami. Budynek wyposażony jest w podstawowe instalacje. Układ funkcjonalny wnętrza odpowiada tradycyjnym rozwiązaniom spotykanym w budownictwie wiejskim: kuchnia, łazienka, pokoje dzieńne oraz sypialnie. Wnętrze wymaga modernizacji – obecny stan techniczny określa się jako przeciętny, z wyraźną potrzebą remontu, jednak sam budynek jest strukturalnie stabilny i nadaje się do dalszego użytkowania lub adaptacji. Ogrzewanie budynku zasilane jest z własnej kotłowni.

Na działce znajdują się również dwa budynki gospodarcze.

Pierwszy budynek, to jednokondygnacyjny budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 98 m², o konstrukcji murowanej z cegły, kryty dachem dwuspadowym pokrytym eternitem. Budynek nieotynkowany, z widocznymi śladami eksploatacji. Budynek znajduje się w złym stanie technicznym, jednakże jest stabilny konstrukcyjnie. Ogólnie budynek wymaga gruntownego remontu i dostosowania do konkretnego przeznaczenia (np. magazynowego, warsztatowego czy inwentarskiego).

Drugi budynek, to jednokondygnacyjny budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 154 m², o konstrukcji murowanej z cegły, kryty dachem dwuspadowym pokrytym dachówką cementową. Budynek nieotynkowany, z widocznymi śladami eksploatacji. Budynek znajduje się w złym stanie technicznym. Ogólnie budynek wymaga gruntownego remontu i dostosowania do konkretnego przeznaczenia (np. magazynowego, warsztatowego czy inwentarskiego).

Poza wyżej wymienionymi budynkami na działce znajdują się dwie wiaty o konstrukcji drewnianej kryte dachem jednospadowym pokrytym dachówką cementową. Obie wiaty wymagają generalnego remontu albo całkowitej rozbioru.

Działka znajduje się w otoczeniu zabudowy mieszkalno-gospodarczej oraz terenów rolnych, co podkreśla jej wiejski charakter. Bliskość innych zabudowań oraz dobry dostęp do

infrastruktury drogowej i technicznej sprzyjają funkcjom mieszkaniowym, rolniczym lub usługowym.

Działka ewidencyjna nr 1273 o powierzchni 0,1600 ha posiada charakter rolny i zlokalizowana jest w otwartym krajobrazowo terenie, w otoczeniu innych użytków rolnych, co tworzy dogodne warunki do prowadzenia działalności rolniczej w tradycyjnej formie. Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta, co ułatwia organizację produkcji rolnej, w tym zabiegi agrotechniczne oraz mechanizację upraw. Teren działki jest równy, bez przeszkód terenowych, utrzymany w dobrej kulturze rolnej. Grunty klasy bonitacyjnej RIIIa świadczą o względnie wysokim potencjale produkcyjnym – gleby tego typu są uważane za wartościowe pod względem plonotwórczym. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi gruntowej, zapewniającej podstawową obsługę komunikacyjną. Brak uzbrojenia w media nie stanowi ograniczenia w kontekście użytkowania rolnego. Lokalizacja działki jest korzystna z uwagi na spokojne otoczenie, możliwość dojazdu sprzętem rolniczym oraz brak widocznych barier środowiskowych. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany, działka znajduje się w jednostce funkcjonalnej oznaczonej symbolem „R” – tereny rolne. Taki status zapewnia spójność planistyczną z aktualnym wykorzystaniem działki. Brak jest elementów infrastruktury technicznej lub warunków środowiskowych, które w istotny sposób mogłyby wpływać negatywnie na użytkowanie działki.

5.4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Wyceniana nieruchomość położona jest na terenach, które nie są objętych planem zagospodarowania przestrzennego.

6. Sposób wyceny

6.1. Rodzaj określanej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości (WR). Zgodnie z art. 151 ust 1 ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

6.2 Wybór podejścia i metody wyceny wraz z uzasadnieniem wyboru

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść trzech poprzednich.

Z kolei wybór odpowiedniego podejścia do wyceny, jako właściwego dla danej nieruchomości sposobu określania wartości nieruchomości, jest uzależniony od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości, przy czym do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się, jako podstawowe, podejścia porównawcze lub dochodowe, a podejście mieszane wyłącznie na zasadzie wyjątku od reguły, a mianowicie wyłącznie wtedy jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego (art. 152 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Stosownie do powyższego Autor niniejszego operatu szacunkowego wybrał podejście porównawcze, jako właściwe do określenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Uzasadnieniem wyboru podejścia porównawczego, jako właściwego do określenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości jest przede wszystkim cel wyceny, tj. określenie wartości rynkowej, która, jak wyżej wskazano, może być określona wyłącznie przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego, z jednym wyjątkiem kiedy można określić tę wartość przy zastosowaniu podejścia mieszanego, a mianowicie jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego.

Wprawdzie, jak z powyższego wynika, możliwym do zastosowania przy określeniu wartości nieruchomości jest także, jako podejście podstawowe, podejście dochodowe, jednakże stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Polega ono na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości.

W przypadku wycenianej nieruchomości, według Autor niniejszego operatu szacunkowego, należy wykluczyć zastosowanie podejścia dochodowego do określenia wartości rynkowej tej nieruchomości, czego podstawą jest przede wszystkim przeznaczenie i sposób korzystania z wycenianej nieruchomości.

Co do metody stosowanej w podejściu porównawczym, to stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku (§ 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości). Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach (§ 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości).

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną (§ 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości).

Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku tej metody wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych (§ 8 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości).

Spośród wyżej wymienionych, możliwych do zastosowania w podejściu porównawczym, metod wyceny, Autor operatu wybrał metodę porównywania parami.

Według Autora operatu metoda porównywania parami jest najbardziej miarodajną do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

W przypadku bowiem metody analizy statystycznej rynku nie ustala się wartości konkretnej nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a jedynie nieruchomości stanowiącej nieruchomość reprezentatywną dla rodzaju nieruchomości, do którego należy nieruchomość wyceniana, a co za tym wynikiem takiego działania jest ustalenie wartości

nieruchomość modelowej – abstrakcyjnej, nie zaś nieruchomości indywidualnie oznaczonej będącej przedmiotem wyceny. Zatem nie powinna być ona stosowana przy ustalaniu wartości konkretnej, indywidualnie oznaczonej nieruchomości, albowiem została ona przewidziana jako metoda służąca określeniu wartości reprezentatywnej dla danego rodzaju nieruchomości, co wynika z przepisów zarówno rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości oraz z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z kolei metoda korygowania ceny średniej jest możliwa wtedy, gdy na analizowanym rynku nieruchomości, dostępnych jest, co najmniej kilkanaście transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej.

W przypadku niniejszej wyceny, na analizowanym rynku nieruchomości, dostępnych jest mniej niż 11 transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej, a co za tym idzie do zastosowania, w ramach wybranego podejścia, jest wyłącznie metoda porównywania parami.

W celu określenia wartości szacowanej nieruchomości należało:

- wybrać do porównań, co najmniej trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne,
- utworzyć pary porównawcze nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównano kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczyć poprawki stanowiące wynik uwzględnienia różnic cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi do porównań,
- określić wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej, jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- określić wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

7. Analiza i charakterystyka rynku (nieruchomości gruntowych zabudowanych)

Rodzaj

Badaniem rynku objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o takiej samej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana w części obejmującej działkę zabudowaną numer 1029.

Obszar

Do celu niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o takiej samej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana w części obejmującej działkę zabudowaną numer 1029 z obszaru gminy Zaleszany.

Okres badania cen

Dla charakterystyki cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o takiej samej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana w części obejmującej działkę zabudowaną numer 1029 przyjęto okres od kwietnia 2024 r. do maja 2025 r.

Analiza wpływu cech na cenę

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób. Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obliczeń własnych Autora operatu opartych na wnioskach z obserwacji zachowań nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Na podstawie wniosków z obserwacji rynku nieruchomości Autor operatu stwierdził, że ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych o przeznaczeniu najbardziej zbliżonym do przeznaczenia nieruchomości wycenianej uzależnione są od kilku czynników, a mianowicie: od: powierzchni działki, powierzchni zabudowy budynkiem mieszkalnym, stanu technicznego budynku mieszkalnego, zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze), stosunku zabudowy do powierzchni działki, lokalizacji i uzbrojenia w media.

W celu analizy wpływu cech na cenę Autor operatu wykorzystał model regresji wielorakiej, który pozwolił określić, jak bardzo każda cecha wpływa na cenę za 1m² jednostki odniesienia. W modelu tym analizuje się wszystkie cechy jednocześnie i przypisuje im tzw. wagi regresji, które w niniejszej analizie Autor operatu oznaczył, jako procentowy udział w całości wpływu na cenę.

W wyniku przeprowadzonej analizy udział poszczególnych cech w wpływie na cenę za 1m² powierzchni jednostki odniesienia (powierzchni gruntu) przedstawia się następująco (w %):

1. powierzchnia działki – 13,59%,
2. powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym – 5,39%,
3. stan techniczny budynku mieszkalnego – 12,78%,
4. zabudowa gospodarcza (budynki gospodarcze) – 17,09%,
5. stosunek zabudowy do powierzchni działki – 11,38%,
6. lokalizacja – 23,49%,
7. uzbrojenie w media – 16,28%

Trend czasowy

Rozkład cen transakcyjnych wskazuje, że w segmencie nieruchomości podobnych odnotowano niewielkie wahania cen transakcyjnych, które jednak nie wykazują stałych tendencji, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Rozkład cen transakcyjnych w badanym okresie wskazuje brak wyraźnych istotnych tendencji, wobec czego przyjęto zerowy trend czasowy, jednakże dokonano aktualizacji cen poprzez uwzględnienie współczynnika inflacji.

Zgonie z powyższym ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o takiej samej funkcji i przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana w części obejmującej działkę zabudowaną są zależne przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę (%)
1.	Powierzchnia działki	13,59%
2.	Powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym	5,39%
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	12,78%
4.	Zabudowa gospodarcza (budynki gospodarcze)	17,09%
5.	Stosunek zabudowy do powierzchni działki	11,38%
6.	Lokalizacja	23,49%
7.	Uzbrojenie w media	16,28%

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny (w części obejmującej działkę zabudowaną)

8.1. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości (w części obejmującej działkę zabudowaną) w aspekcie cech rynkowych.

Charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych przyjęto według następujących ocen:

dobrze – przeciętne – słabe

Powierzchnia działki:

Słabe: bardzo mała, niewystarczająca dla zabudowy lub funkcji siedliskowej

Przeciętne: przeciętna, wystarczająca do typowej zabudowy

Dobre: duża, możliwość realizacji zabudowy o funkcji siedliskowej

Powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym:

Słaba: bardzo mała, ograniczona funkcjonalność

Przeciętna: między stanami słabym a dobrym

Dobra: duża, rozkładowa powierzchnia

Stan techniczny budynku mieszkalnego:

Słaby: do kapitalnego remontu lub rozbiórki

Przeciętny: możliwy do bieżącego użytkowania bez konieczności czynienia znacznych nakładów

Dobry: nowy lub po generalnym remoncie

Zabudowa gospodarcza (budynki gospodarcze):

Słaba: brak zabudowy gospodarczej

Przeciętna: podstawowe budynki gospodarcze

Dobra: kompleksowa, nowoczesna zabudowa gospodarcza

Stosunek zabudowy do powierzchni działki:

Słaby: bardzo niski, większość działki niezagospodarowana

Przeciętny: między stanami słabym a dobrym

Dobry: bardzo wysoki, maksymalne wykorzystanie

Lokalizacja:

Słabe: lokalizacja peryferyjna, słaby dojazd

Przeciętne: standardowa lokalizacja wiejska

Dobre: atrakcyjna, w centrum wsi lub z bardzo dobrym dostępem do tego centrum

Uzbrojenie w media:

Słabe: brak jakiegokolwiek uzbrojenia

Przeciętne: podstawowe przyłącza (przyłącz energii elektrycznej, przyłącz wodociągowy)

Dobre: pełne uzbrojenie (energia, woda, kanalizacja, gaz, internet)

8.2. Procedura szacowania nieruchomości (w części obejmującej działkę zabudowaną)

Do procesu wyceny wybrano 3 transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do szacowanej, które nastąpiły w okresie od kwietnia 2024 roku, co przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1m ² pow. działki [zł/m ²]	Zaktualizowana cena 1m ² pow. działki [zł/m ²]
1.	03.06.2024	Skowierzyn	4343	300 000	69,07	71,39
2.	09.07.2024	Dzierdziówka	1709	130 000	76,06	78,36
3.	01.08.2024	Skowierzyn	3886	300 000	77,20	79,36

8.3. Opis nieruchomości porównawczych (w części obejmującej działkę zabudowaną)

Nieruchomość nr 1 – działka ewidencyjna o numerze 1016 położona w Skowierzynie w obrębie 0008.

Działka nr 1016 o powierzchni 4 343 m² posiada zabudowę o funkcji mieszkaniowo-zagrodowej. Nieruchomość o kształcie wydłużonego prostokąta, przeciętnie dostosowana do zabudowy jednorodzinnej, jednakże położona w atrakcyjnym obszarze z dogodnym dostępem do infrastruktury lokalnej. Działka uzbrojona. Na terenie nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej ok. 117 m², wykonany w technologii typowej dla budownictwa z okresu lat 60/70 XX wieku, oraz budynek gospodarczy. Oba budynki w stanie technicznym wymagającym generalnego remontu. Rozkładowość zabudowy działki oraz stosunek zabudowy do powierzchni działki są przeciętne. Położenie nieruchomości jest korzystne – nieruchomość dobrze skomunikowana, położona w sąsiedztwie infrastruktury społecznej i technicznej.

Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr Rep.A.4562/2024 z dnia 03.06.2024r. za 300 000 zł tj. 69,08 zł/1m².

Nieruchomość nr 2 – działki ewidencyjne o numerach 680 i 806 położone w Dzierdziówce w obrębie 0001.

Nieruchomość składa się z dwóch działek ewidencyjnych o numerach 680 i 806, o łącznej powierzchni 1 709 m², posiada kształt nieregularnego czworoboku, przeciętnie

dostosowana do zabudowy jednorodzinnej, jednakże położona w atrakcyjnym obszarze z dogodnym dostępem do infrastruktury lokalnej. Nieruchomość uzbrojona, nieogrodzona. Na terenie nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej ok. 126 m², wykonany w technologii typowej dla budownictwa z okresu lat 70/80 XX wieku, oraz budynek gospodarczy. Oba budynki w stanie technicznym wymagającym generalnego remontu. Rozkładowość zabudowy działki oraz stosunek zabudowy do powierzchni działki są przeciętne. Położenie nieruchomości jest korzystne – dostępność komunikacyjna dobra, lokalizacja w sąsiedztwie infrastruktury wiejskiej.

Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr Rep. A.1066/2024 z dnia 09.07.2024 r. za kwotę 130 000 zł tj. 76,07 zł/1m².

Nieruchomość nr 3 – działka ewidencyjna nr 1432/1 położona w Skowierzynie w obrębie 0008.

Działka nr 1432/1 o powierzchni 3 886 m² posiada zabudowę o funkcji mieszkaniowo-zagrodowej. Nieruchomość o kształcie nieregularnego czworoboku, przeciętnie dostosowana do zabudowy jednorodzinnej, jednakże położona w atrakcyjnym obszarze z dogodnym dostępem do infrastruktury lokalnej. Działka uzbrojona. Na terenie działki znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej ok. 120 m², wykonany w technologii typowej dla budownictwa z okresu lat 70/80 XX wieku, oraz budynek gospodarczy. Oba budynki w stanie technicznym wymagającym generalnego remontu. Rozkładowość zabudowy działki oraz stosunek zabudowy do powierzchni działki są przeciętne. Położenie nieruchomości jest korzystne – nieruchomość dobrze skomunikowana, położona w sąsiedztwie infrastruktury społecznej i technicznej.

Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr Rep. A.2811/2024 z dnia 01.08.2024r. za cenę 300 000 zł tj. 77,20 zł/1m².

Określono zakres cen min i max.

$$C_{\min} = 71,39 \text{ zł} \qquad C_{\max} = 79,36 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 79,36 \text{ zł} - 71,39 \text{ zł} = 7,97 \text{ zł}$$

8.4. Obliczenia wartości nieruchomości (w części obejmującej działkę zabudowaną)

Dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto charakterystykę:

1. powierzchnia działki – dobra
2. powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym – dobra
3. stan techniczny budynku mieszkalnego – przeciętny
4. zabudowa gospodarcza (budynki gospodarcze) – słaba
5. stosunek zabudowy do powierzchni działki – przeciętny
6. lokalizacja – dobra
7. uzbrojenie w media – dobre

W tabeli przedstawiono procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny (w części obejmującej działkę zabudowaną) dokonany na podstawie badań rynku lokalnego.

Określono wartości zakresów kwotowych

Lp.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę (%)	Kwotowy wpływ na cenę (zł)
1.	Powierzchnia działki	13,59%	1,083
2.	Powierzchnia budynku mieszkalnego	5,39%	0,430
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	12,78%	1,019
4.	Zabudowa gospodarcza (budynki gospodarcze)	17,09%	1,362
5.	Stosunek zabudowy do powierzchni działki	11,38%	0,907
6.	Lokalizacja	23,49%	1,872
7.	Uzbrojenie w media	16,28%	1,297
Razem		100%	7,97

Tabela przedstawiająca wyselekcjonowane nieruchomości porównawcze i nieruchomość wycenianą (w części obejmującej działkę zabudowaną) w kategoriach podstawowych cech rynkowych.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań		
	Adres nieruchomości	Skowierzyn	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1.	Data transakcji		03.06.2024	09.07.2024	01.08.2024
2.	Cena sprzedaży [zł]		300 000	130 000	300 000
3.	Pow. gruntu [m ²]	3 582	4 343	1 709	3 886
4.	Powierzchnia działki	dobra	dobra 0	przeciętna +0,541	dobra 0
5.	Powierzchnia budynku mieszkalnego	dobra	dobra 0	dobra 0	dobra 0
6.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	przeciętny	słaby +0,510	słaby +0,510	słaby +0,510
7.	Zabudowa gospodarcza (budynki gospodarcze)	słaba	słaba 0	słaba 0	słaba 0
8.	Stosunek zabudowy do powierzchni działki	przeciętny	przeciętny 0	przeciętny 0	przeciętny 0
9.	Lokalizacja	dobra	dobra 0	dobra 0	dobra 0
10.	Uzbrojenie w media	dobre	dobre 0	dobre 0	dobre 0
11.	Razem		+0,510	+1,051	+0,510
12.	Cena 1 m ² zaktualizowana obiektu porównawczego (gruntu)		71,39	78,36	79,36

13.	Cena 1 m ² obiektu porównawczego (gruntu) skorygowana		71,90	79,411	79,87
	Średnia cena 1 m ² obiektu porównawczego (gruntu)		77,0603		

Z uwagi na jednakowy poziom ufności, wartość rynkową 1 m² powierzchni obiektu porównawczego (gruntu) obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości określonych w parach porównawczych.

$$W = (71,90 + 79,411 + 79,87) / 3 = 77,0603$$

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny (w części obejmującej działkę zabudowaną o numerze 1029) wynosi:

$$WR = 77,0603 \text{ zł/m}^2 \times 3\,582 \text{ m}^2 = 276\,029,9946 \text{ zł}$$

Zgodnie z § 79 ust. 2 zd. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.

Wartość rynkowa wycenionej nieruchomości (w części obejmującej działkę zabudowaną o numerze 1029) po zaokrągleniu wynosi:

$$WR = 276\,030 \text{ zł}$$

(słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy trzydzieści złotych)

9. Analiza i charakterystyka rynku (nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym)

Rodzaj

Badaniem rynku objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym.

Obszar

Do celu niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym z obszaru gminy Zaleszany.

Okres badania cen

Dla charakterystyki cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym przyjęto okres od kwietnia 2024 r. do maja 2025 r.

Analiza wpływu cech na cenę

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób. Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obliczeń własnych Autora operatu opartych na wnioskach z obserwacji zachowań nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Na podstawie wniosków z obserwacji rynku nieruchomości Autor operatu stwierdził, że ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu najbardziej zbliżonym do przeznaczenia nieruchomości wycenianej uzależnione są od kilku czynników, a mianowicie: od: klasy bonitacyjnej gleby, powierzchni działki, ukształtowania terenu, kształtu działki, dostępu do drogi, lokalizacji względem zabudowy i infrastruktury oraz aktualnego sposobu użytkowania/kultury rolnej.

W celu analizy wpływu cech na cenę Autor operatu wykorzystał model regresji wielorakiej, który pozwolił określić, jak bardzo każda cecha wpływa na cenę za 1m² powierzchni jednostki odniesienia. W modelu tym analizuje się wszystkie cechy jednocześnie i przypisuje im tzw. wagi regresji, które w niniejszej analizie Autor operatu oznaczył, jako procentowy udział w całości wpływu na cenę.

W wyniku przeprowadzonej analizy udział poszczególnych cech w wpływie na cenę za 1m² powierzchni jednostki odniesienia (powierzchni gruntu) przedstawia się następująco (w %):

1. Klasa bonitacyjna gleby – 2,5%
2. Powierzchnia działki – 51,4%
3. Ukształtowanie terenu – 6,1%
4. Kształt działki – 21,8%
5. Dostęp do drogi – 13,2%
6. Lokalizacja względem zabudowy i infrastruktury – 2,5%
7. Aktualny sposób użytkowania / kultura rolna – 2,5%

Trend czasowy

Rozkład cen transakcyjnych wskazuje, że w segmencie nieruchomości podobnych odnotowano niewielkie wahania cen transakcyjnych, które jednak nie wykazują stałych tendencji, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Rozkład cen transakcyjnych w badanym okresie wskazuje brak wyraźnych istotnych tendencji, wobec czego przyjęto zerowy trend czasowy, jednakże dokonano aktualizacji cen poprzez uwzględnienie współczynnika inflacji.

Zgodnie z powyższym ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym są zależne przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę (%)
1.	Klasa bonitacyjna gleby	2,5%
2.	Powierzchnia działki	51,40%
3.	Ukształtowanie terenu	6,10%
4.	Kształt działki	21,80%
5.	Dostęp do drogi	13,20%
6.	Lokalizacja względem zabudowy i infrastruktury	2,5%
7.	Aktualny sposób użytkowania / kultura rolna	2,5%

10. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny (w części obejmującej działkę niezabudowaną o przeznaczeniu rolnym)

10.1. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości (w części obejmującej działkę niezabudowaną o przeznaczeniu rolnym) w aspekcie cech rynkowych.

Charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych przyjęto według następujących ocen:

dobrze – przeciętnie – słabo

Klasa bonitacyjna gleby

Słabo: klasy V i VI

Przeciętna: klasy IVa/b do IIIb

Dobrze: klasy IIIa i wyższe,

Powierzchnia działki

Słaba: < 0,30 ha

Przeciętna: 0,30–1,00 ha

Dobra: powyżej 1,00 ha

Ukształtowanie terenu

Słabe: strome, pofałdowane

Przeciętne: płaskie z drobnymi nierównościami lub lekko nachylone

Dobre: całkowicie płaskie

Kształt działki

Słaby: bardzo nieregularny, trudny do zagospodarowania

Przeciętny: nieregularny, ale użytkowy

Dobry: idealny prostokąt/kwadrat

Dostęp do drogi

Słaby: brak formalnego dostępu / konieczność przejazdu przez cudzy grunt

Przeciętny: dojazd drogą nieutwardzoną

Dobry: dojazd drogą utwardzoną, całorocznie przejezdną

Lokalizacja względem zabudowy i infrastruktury

Słaba: skrajna lokalizacja, z dala od zabudowy i infrastruktury

Przeciętna: między stanami: słaby i dobry

Dobra: w pobliżu zabudowań, możliwość podłączeń (np. do instalacji wodociągowej)

Aktualny sposób użytkowania/kultura rolna

Słaby: odłogowana, zarośnięta, wymagająca rekultywacji

Przeciętny: użytkowana, ale z niską kulturą rolną

Dobry: wysoka kultura rolna – zadbana, gotowa do użytku

10.2. Procedura szacowania nieruchomości (w części obejmującej działkę niezabudowaną o przeznaczeniu rolnym)

Do procesu wyceny wybrano 5 transakcji sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do szacowanej, które nastąpiły w okresie od kwietnia 2024 roku, co przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. nieruchomości [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1m ² pow. nieruchomości [zł/m ²]	Cena 1m ² pow. nieruchomości [zł/m ²]
1.	23.04.2024	Skowierzyn	3 000	9 000	3,00	3,11
2.	25.06.2024	Majdan Zbydniowski	2 400	8 000	3,33	3,43
3.	08.11.2024	Zaleszany	1 200	4 000	3,33	3,39
4.	08.11.2024	Zaleszany	1 200	4 000	3,33	3,39
5.	17.04.2025	Majdan Zbydniowski	1 500	6 000	4,00	4,01

10.3. Opis nieruchomości porównawczych (w części obejmującej działkę niezabudowaną o przeznaczeniu rolnym)

Nieruchomość nr 3 – działka ewidencyjna nr 1061 położona w Zaleszanach w obrębie 0011.

Działka rolna o powierzchni 1 200 m², położona w miejscowości Zaleszany. Działka obejmuje dwie klasy bonitacyjne gleb: RII o powierzchni 200 m² oraz RIIIa o powierzchni 1 000 m². Grunty klasy RII należą do grupy gleb bardzo dobrych, charakteryzujących się wysoką żyznością, korzystnymi właściwościami fizycznymi i chemicznymi oraz dużym potencjałem plonotwórczym. Są to gleby orne, które przy odpowiednim poziomie agrotechniki umożliwiają uzyskiwanie wysokich i stabilnych plonów większości roślin uprawnych, w tym zbóż, roślin okopowych i pastewnych. Z kolei grunty klasy RIIIa zaliczane są do gleb dobrych, o nieco niższej jakości w porównaniu do klasy RII, jednak nadal zapewniających korzystne warunki do prowadzenia produkcji rolniczej. Charakteryzują się umiarkowaną zasobnością w składniki pokarmowe oraz dobrą strukturą, co pozwala na efektywne użytkowanie rolnicze, zwłaszcza przy zastosowaniu odpowiednich zabiegów agrotechnicznych. Taki układ klas bonitacyjnych wskazuje na zróżnicowany, lecz ogólnie korzystny potencjał rolniczy działki, umożliwiający prowadzenie działalności rolniczej w sposób zrównoważony i efektywny. Teren działki jest płaski, bez przeszkód agrotechnicznych, zaś kształt działki jest wydłużony i wąski, zbliżony do prostokąta. Dostępność do działki przez działki sąsiednie. Powierzchnia działki słaba. Ogólnie warunki

użytkowe są przeciętne z uwagi na brak infrastruktury technicznej oraz ograniczony dostęp komunikacyjny.

Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr Rep.A.5262/2024 z dnia 08.11.2024 r. za kwotę 4 000 zł tj. 3,33 zł/1m².

Nieruchomość nr 4 – działka ewidencyjna nr 1062 położona w Zaleszanach w obrębie 0011.

Działka rolna o powierzchni 1 200 m², położona w miejscowości Zaleszany. Działka obejmuje dwie klasy bonitacyjne gleb: RII o powierzchni 200 m² oraz RIIIA o powierzchni 1 000 m². Grunty klasy RII należą do grupy gleb bardzo dobrych, charakteryzujących się wysoką żyznością, korzystnymi właściwościami fizycznymi i chemicznymi oraz dużym potencjałem plonotwórczym. Są to gleby orne, które przy odpowiednim poziomie agrotechniki umożliwiają uzyskiwanie wysokich i stabilnych plonów większości roślin uprawnych, w tym zbóż, roślin okopowych i pastewnych. Z kolei grunty klasy RIIIA zaliczane są do gleb dobrych, o nieco niższej jakości w porównaniu do klasy RII, jednak nadal zapewniających korzystne warunki do prowadzenia produkcji rolniczej. Charakteryzują się umiarkowaną zasobnością w składniki pokarmowe oraz dobrą strukturą, co pozwala na efektywne użytkowanie rolnicze, zwłaszcza przy zastosowaniu odpowiednich zabiegów agrotechnicznych. Taki układ klas bonitacyjnych wskazuje na zróżnicowany, lecz ogólnie korzystny potencjał rolniczy działki, umożliwiający prowadzenie działalności rolniczej w sposób zrównoważony i efektywny. Teren działki jest płaski, bez przeszkód agrotechnicznych, zaś kształt działki jest wydłużony i wąski, zbliżony do prostokąta. Dostępność do działki przez działki sąsiednie. Powierzchnia działki słaba. Ogólnie warunki użytkowe są przeciętne z uwagi na brak infrastruktury technicznej oraz ograniczony dostęp komunikacyjny.

Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr Rep.A.5251/2024 z dnia 08.11.2024 r. za kwotę 4 000 zł tj. 3,33 zł/1m².

Nieruchomość nr 5 – działka ewidencyjna nr 830 położona w Majdanie Zbydniowskim w obrębie 0004.

Działka rolna o powierzchni 1 500 m², położona w miejscowości Majdan Zbydniowski. Działka charakteryzuje się bardzo dobrą klasą bonitacyjną gleby (klasa RII), co świadczy o wysokiej jakości agronomicznej gruntu, sprzyjającej intensywnej produkcji rolniczej. Teren działki jest równy, bez przeszkód agrotechnicznych. Kształt nieruchomości jest zbliżony do prostokąta, umożliwiający efektywne zagospodarowanie i uprawę. Dostępność do działki przez działki sąsiednie. Powierzchnia działki słaba. Ogólnie warunki użytkowe są przeciętne z uwagi na brak infrastruktury technicznej oraz ograniczony dostęp komunikacyjny.

Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości)
nr Rep.A.1311/2025 z dnia 17.04.2025 r. za 6 000 zł tj. 4,00 zł/1m²

Określono zakres cen min i max.

$$C_{\min} = 3,11 \text{ zł} \quad C_{\max} = 4,01 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 4,01 \text{ zł} - 3,11 \text{ zł} = 0,90 \text{ zł}$$

10.4. Obliczenia wartości nieruchomości (w części obejmującej działkę niezabudowaną o przeznaczeniu rolnym)

Dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto charakterystykę:

- 1) Klasa bonitacyjna gleby – dobra
- 2) Powierzchnia działki – słaba
- 3) Ukształtowanie terenu – dobre
- 4) Kształt działki – dobry
- 5) Dostęp do drogi – przeciętny
- 6) Lokalizacja względem zabudowy i infrastruktury – słaba
- 7) Aktualny sposób użytkowania/kultura rolna – dobry

W tabeli przedstawiono procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny (w części obejmującej działkę niezabudowaną o przeznaczeniu rolnym) dokonany na podstawie badań rynku lokalnego. Określono wartości zakresów kwotowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę (%)	Kwotowy wpływ na cenę (zł)
1.	Klasa bonitacyjna gleby	2,5%	0,0225
2.	Powierzchnia działki	51,40%	0,4626
3.	Ukształtowanie terenu	6,10%	0,0549
4.	Kształt działki	21,80%	0,1962
5.	Dostęp do drogi	13,20%	0,1188
6.	Lokalizacja względem zabudowy i infrastruktury	2,5%	0,0225

7.	Aktualny sposób użytkowania / kultura rolna	2,5%	0,0225
Razem		100%	0,9000

Tabela przedstawiająca wyselekcjonowane nieruchomości porównawcze i nieruchomość wycenianą (w części obejmującej działkę niezabudowaną o przeznaczeniu rolnym) w kategoriach podstawowych cech rynkowych.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań		
	Adres nieruchomości	Skowierzyn	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 5
1.	Data transakcji		08.11.2024	08.11.2024	17.04.2025
2.	Cena sprzedaży [zł]		4 000	4 000	6 000
3.	Pow. gruntu [m ²]	1 600	1 200	1 200	1 500
4.	Klasa bonitacyjna gleby	dobra	dobra 0	dobra 0	dobra 0
5.	Powierzchnia działki	słaba	słaba 0	słaba 0	słaba 0
6.	Ukształtowanie terenu	dobre	dobre 0	dobre 0	dobre 0
7.	Kształt działki	dobry	przeciętny +0,0981	przeciętny +0,0981	dobry 0
8.	Dostęp do drogi	przeciętny	słaby +0,0594	słaby +0,0594	słaby +0,0594
9.	Lokalizacja względem zabudowy i infrastruktury	słaba	słaba 0	słaba 0	słaba 0
10.	Aktualny sposób użytkowania / kultura rolna	dobry	dobry 0	dobry 0	dobry 0

11.	Razem		+0,1575	+0,1575	+0,0594
12.	Cena zaktualizowana 1 m ² obiektu porównawczego (gruntu)		3,39	3,39	4,01
13.	Cena 1 m ² obiektu porównawczego (gruntu) skorygowana		3,5475	3,5475	4,0694
	Średnia cena 1 m ² obiektu porównawczego (gruntu)		3,7214		

Z uwagi na jednakowy poziom ufności, wartość rynkową 1 m² powierzchni obiektu porównawczego (gruntu) obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości określonych w parach porównawczych.

$$W = (3,5475 + 3,5475 + 4,0694) / 3 = 3,7214$$

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny (w części obejmującej działkę niezabudowaną o przeznaczeniu rolnym o numerze 1273) wynosi:

$$WR = 3,7214 \text{ zł/m}^2 \times 1\,600 \text{ m}^2 = 5\,954,24 \text{ zł}$$

Zgodnie z § 79 ust. 2 zd. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.

Wartość rynkowa wycenionej nieruchomości (w części obejmującej działkę niezabudowaną o przeznaczeniu rolnym o numerze 1273) po zaokrągleniu wynosi:

$$WR = 5\,955 \text{ zł}$$

(słownie: pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt pięć złotych)

Wnioski z dokonanych obliczeń:

Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w granicach cen odnotowywanych na lokalnym rynku nieruchomości. Przy obliczeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości jako jednostkę odniesienia do wyliczeń przyjęto powierzchnię gruntu, co wynikało z tak ustalonego sposobu wyliczenia cen w transakcjach nieruchomościami przyjętymi do porównań.

12.5. Wynik końcowy wyceny

Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

WR = 281 985 zł

(słownie: dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych)

w tym:

w części stanowiącej działkę numer 1029, wynosi:

276 030 zł

(słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy trzydzieści złotych)

w części stanowiącej działkę numer 1273, wynosi:

5 955 zł

(słownie: pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt pięć złotych)

13. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- Niniejszy operat może być wykorzystany jedynie w zakresie i celu określonym w pkt 1 i 2.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, niż cel, w którym został on sporządzony.
- Wycena została opracowana w oparciu o dokumenty i informacje pozyskane przez Autora oraz dokonane oględziny nieruchomości. Autor zakłada, że zgłoszono mu wszystkie znane okoliczności mające wpływ wartość.
- Niniejszy operat nie stanowi ekspertyzy technicznej w rozumieniu prawa budowlanego.
- Zaokrąglenia wartości rynkowej dokonano zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości kwotą wartości nieruchomości (§ 79 ust. 2)

14. Załączniki

- dokumentacja fotograficzna
- wyciąg z elektronicznej księgi wieczystej
- wypis z gruntów i budynków.



Starosta Stalowowski

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.II.3.6621.7.2025

Województwo : **podkarpackie**Powiat : **stalowowski**Jednostka ewidencyjna : **181806_2 Zaleszany**Obręb : **0008 Skowierzyn****UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

z dnia: 20.01.2025

Jednostka rejestrowa : **G.1181**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) Damian Konrad Nowak Rodzice:Tadeusz,Marzena Prymasa Stefana Wyszyńskiego 19A/23; 37-450 Stalowa Wola; Urszula Nowak Rodzice:Jacek,Joanna Prymasa Stefana Wyszyńskiego 19A/23; 37-450 Stalowa Wola;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1029	Skowierzyn	grunty rolne zabudowane	Br-RIIIb	0,1977	0,3582	A.4342/2020 z 23.11.2020
		sady	S-RIIIa	0,1605		A.4827/2020 z 29.12.2020
						TB1S/00068325/8

Id działki: **181806_2.0008.1029**

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własnościId budynku: **181806_2.0008.340_BUD**

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Pow zabud. [m2]: 131

Adres budynku: Skowierzyn; 92

Ident. działek: **181806_2.0008.1029****Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**Id budynku: **181806_2.0008.341_BUD**

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze
dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Pow zabud. [m2]: 154

Adres budynku: Skowierzyn

Ident. działek: **181806_2.0008.1029**

WYCIĄG Z ELEKTRONICZNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TB1S/00068325/8

PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W STAŁOWEJ WOLI

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2, 3, 4, 5

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki		1029			1, 2, 3, 4, 5
Identyfikator działki		181806 2.0008.1029			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0008, SKOWIERZYN			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, STAŁOWOWOLSKI, ZALESZANY, SKOWIERZYN		
Sposób korzystania		BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE			
Numer księgi dawnej	Lp. 1.	TB1S/00024746/5 (AR 1739)			
	Lp. 2.	CD. LWH 44 GM. KAT. SKOWIERZYN			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki		1273			1, 2, 3, 4, 5
Identyfikator działki		181806 2.0008.1273			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0008, SKOWIERZYN			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, STAŁOWOWOLSKI, ZALESZANY, SKOWIERZYN		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE			
Numer księgi dawnej	Lp. 1.	LWH 497 GM. KAT. SKOWIERZYN			

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,5182 HA	15, 16

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
-------------------	--

1	WYKAZ SYNCHRONIZACYJNY WRAZ Z MAPĄ DO CELÓW PRAWNYCH, 2020-10-19, STAROSTA STALOWOWOLSKI, STALOWA WOLA; 8-10 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00009767/20/001, 2020-12-29 10:01:00, 2021-03-22-13.54.33.207171, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
2	WYKAZ SYNCHRONIZACYJNY WRAZ Z MAPĄ DO CELÓW PRAWNYCH, 2020-10-19, STAROSTA STALOWOWOLSKI, STALOWA WOLA; 11-13 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00009767/20/001, 2020-12-29 10:01:00, 2021-03-22-13.54.33.207171, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
3	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2020-09-25, STAROSTA STALOWOWOLSKI, STALOWA WOLA; 14 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00009767/20/001, 2020-12-29 10:01:00, 2021-03-22-13.54.33.207171, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
4	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2020-09-18, STAROSTA STALOWOWOLSKI, STALOWA WOLA; 15 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00009767/20/001, 2020-12-29 10:01:00, 2021-03-22-13.54.33.207171, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2020-09-18, STAROSTA STALOWOWOLSKI, STALOWA WOLA; 615 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00009767/20/001, 2020-12-29 10:01:00, 2021-03-22-13.54.33.207171, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
15	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2023-10-06, STAROSTA STALOWOWOLSKI, STALOWA WOLA; DZKW.3315/24 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00003315/24/001, 2024-04-09 14:51:00, 2024-05-16-10.48.38.998626, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
16	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2023-10-09, STAROSTA STALOWOWOLSKI, STALOWA WOLA; DZKW.3315/24 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00003315/24/001, 2024-04-09 14:51:00, 2024-05-16-10.48.38.998626, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	6, 7, 8, 9, 10, 11
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		DAMIAN KONRAD NOWAK, TADEUSZ, MARZENA, 95040606657			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	6, 7, 8, 9, 10, 11
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		URSZULA NOWAK, JACEK, JOANNA, 95062407661			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI , 4827/2020, 2020-12-29, JOANNA KOPTYRA, STAŁOWA WOLA; 5-7 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TB1S/00009767/20/001, 2020-12-29 10:01:00, 2021-03-22-13.54.33.207171, NIE, 1-4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
7	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY , 4342/2020, 2020-11-23, JOANNA KOPTYRA, STAŁOWA WOLA; 22-25 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TB1S/00009767/20/001, 2020-12-29 10:01:00, 2021-03-22-13.54.33.207171, NIE, 1-4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
8	AKT WŁASNOŚCI ZIEMI , RG.ON.134/571/74, 1975-03-05, NACZELNIK POWIATU W TARNOBRZEGU, TARNOBRZEG; 17 <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TB1S/00009767/20/001, 2020-12-29 10:01:00, 2021-03-22-13.54.33.207171, NIE, 1-4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
9	AKT WŁASNOŚCI ZIEMI , UG.6042/62/6/14/76, 1976-09-29, NACZELNIK GMINY W ZALESZANACH, ZALESZANY; 18 <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu;</i>

położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./TB1S/00009767/20/001, 2020-12-29 10:01:00, 2021-03-22-13.54.33.207171, NIE, 1-4
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

10	UMOWA PRZEKAZANIA WŁASNOŚCI I POSIADANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO , SR/1513-73/79/9/80, 1980-03-07, NACZELNIK GMINY ZALESZANY; 19-20 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00009767/20/001, 2020-12-29 10:01:00, 2021-03-22-13.54.33.207171, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 835/12, 2013-05-27, SĄD REJONOWY W STAŁOWEJ WOLI WYDZIAŁ I CYWILNY, STAŁOWA WOLA; 21 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00009767/20/001, 2020-12-29 10:01:00, 2021-03-22-13.54.33.207171, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	12, 13, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	374 625,00 (TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA PIĘĆ) ZŁ	

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMÓW POŻYCZEK, ZAWARTYCH W DNIU 10.07.2023 ROKU I W DNIU 31.08.2023 ROKU PRZEZ WIERZYCIELI HIPOTECZNYCH Z DAMIANEM NOWAK PROWADZĄCYM DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ: DAMIAN NOWAK MITRASOLAR Z SIEDZIBĄ W STAŁOWEJ WOLI, NA FINANSOWANIE TEGO SAMEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA POD NAZWĄ: ROZWÓJ FIRMY FOTOWOLTAICZNEJ, NA KTÓRE TO WIERZYTELNOŚCI SKŁADAJĄ SIĘ ROSZCZENIA O: ZWROT POŻYCZEK; ZAPŁATĘ WYNAGRODZENIA Z TYTUŁU UDZIELENIA POŻYCZEK; ZAPŁATĘ ODSETEK ZASTRZEŻONYCH NA WYPADEK ZWŁOKI; ZWROT KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ROSZCZEŃ PRZED WŁAŚCIWYM SĄDEM ORAZ EGZEKOWANIEM PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN EGZEKUCYJNY; ZAPŁATĘ SUMY WEKSLOWEJ Z WEKSLA WYSTAWIONEGO NA ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ ZE WSKAZANEJ UMOWY POŻYCZKI (O ILE WEKSEL STANOWIĆ BĘDZIE ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ Z UMOWY POŻYCZKI), W NASTĘPUJĄCYM ZAKRESIE: - WIERZYTELNOŚĆ MICHAŁA JASZCZ W STOSUNKU DO DŁUŻNIKA HIPOTECZNEGO, WYNIKAJĄCA Z UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 10.07.2023 ROKU NA KWOTĘ 15.000,00 ZŁOTYCH Z WYNAGRODZENIEM 3.750,00 ZŁOTYCH UZYSKA ZABEZPIECZENIE DO KWOTY 28.125,00 ZŁOTYCH, - WIERZYTELNOŚĆ BOGUSŁAWA KUDŁACZ W STOSUNKU DO DŁUŻNIKA
---	--------	---	---

HIPOTECZNEGO, WYNIKAJĄCA Z
UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 10.07.2023
ROKU I
ANEKSU DO TEJ POŻYCZKI Z DNIA
31.08.2023 ROKU NA KWOTĘ ŁĄCZNĄ
60.000,00 ZŁOTYCH Z
WYNAGRODZENIEM ŁĄCZNIE 16.800,00
ZŁOTYCH UZYSKA ZABEZPIECZENIE
DO KWOTY 115.200,00 ZŁ,
- WIERZYTELNOŚĆ MAURYCEGO
GRASZEWICZ W STOSUNKU DO
DŁUŻNIKA HIPOTECZNEGO,
WYNIKAJĄCA Z UMOWY POŻYCZKI Z
DNIA 10.07.2023 ROKU NA KWOTĘ
30.000,00 ZŁOTYCH Z
WYNAGRODZENIEM 8.400,00 ZŁOTYCH
UZYSKA ZABEZPIECZENIE DO KWOTY
57.600,00 ZŁOTYCH,
- WIERZYTELNOŚĆ WIKTORA
SZEWCZYK W STOSUNKU DO
DŁUŻNIKA HIPOTECZNEGO,
WYNIKAJĄCA Z UMOWY POŻYCZKI Z
DNIA 10.07.2023 ROKU NA KWOTĘ
30.000,00 ZŁOTYCH Z
WYNAGRODZENIEM 8.400,00
ZŁOTYCH
UZYSKA ZABEZPIECZENIE DO KWOTY
57.600,00 ZŁOTYCH,
- WIERZYTELNOŚĆ
KRZYSZTOFA MARKOWSKIEGO
W STOSUNKU DO
DŁUŻNIKA HIPOTECZNEGO,
WYNIKAJĄCA Z UMOWY POŻYCZKI Z
DNIA 31.08.2023
ROKU NA KWOTĘ 60.000,00 ZŁOTYCH Z
WYNAGRODZENIEM 17.400,00 ZŁOTYCH
UZYSKA ZABEZPIECZENIE DO KWOTY
116.100,00 ZŁOTYCH, NA WARUNKACH
OKREŚLONYCH UMOWĄ O
USTANOWIENIE ADMINISTRATORA
HIPOTEKI I ANEKSEM DO TEJ UMOWY.,
UMOWA POŻYCZKI Z
DNIA 10 LIPCA 2023 ROKU WRAZ Z
ANEKSEM DO UMOWY O
USTANOWIENIE ADMINISTRATORA
HIPOTEKI Z DNIA 12
LIPCA 2023R. ZAWARTY W DNIU
31.08.2023R.

Rodzaj zmiany	Lp. 1.	-W POLU 4.4.1.1 I 4.4.1.2 WPISANO ZMIANĘ KWOTY HIPOTEKI NA SUMĘ 374.625,00 ZŁ (SŁOWNIE:TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA PIĘĆ) - W POLU 4.4.1.8 B: WIERZYTELNOŚĆ ZMIENIONO TREŚĆ WIERZYTELNOŚCI OZNACZONEJ HIPOTEKĄ ZGODNIE Z TREŚCIĄ PARAGRAFU 5 AKTU NOTARIALNEGO Z DNIA 05- 09-2023R., REP A NUMER: 1841/2023 -W POLU 4.4.1.8 C: STOSUNEK PRAWNY DOPISANO ANEKS DO UMOWY O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI Z DNIA 12 LIPCA 2023R. ZAWARTY W DNIU 31.08.2023R.
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)	Lp. 1.	KAM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , KRAKÓW, 351328711, 0000039412, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	OŚWIADCZENIE ZAWARTE W UMOWIE USTANOWIENIA HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIU O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI , REP A NUMER: 965/2023, 2023-07-14, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE NOTARIUSZ BARTŁOMIEJ LIPPA; 48-52 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00004655/23/001, 2023-07-14 13:47:00, 2023-07-25-10.43.15.512688, NIE, 43-46 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
13	OŚWIADCZENIE ZAWARTE W UMOWIE USTANOWIENIA HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIU O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI , REP A NUMER: 965/2023, 2023-07-14, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE NOTARIUSZ BARTŁOMIEJ LIPPA; 48-52 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00005749/23/001, 2023-09-05 17:16:00, 2023-11-21-10.39.23.683970, NIE, DZKW 5749/23 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
14	OŚWIADCZENIE ZAWARTE W ANEKSIE DO UMOWY USTANOWIENIA HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIU O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI , REP A NUMER: 1841/2023, 2023-09-05, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE NOTARIUSZ JOANNA CICIO; 70-74 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00005749/23/001, 2023-09-05 17:16:00, 2023-11-21-10.39.23.683970, NIE, DZKW 5749/23 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

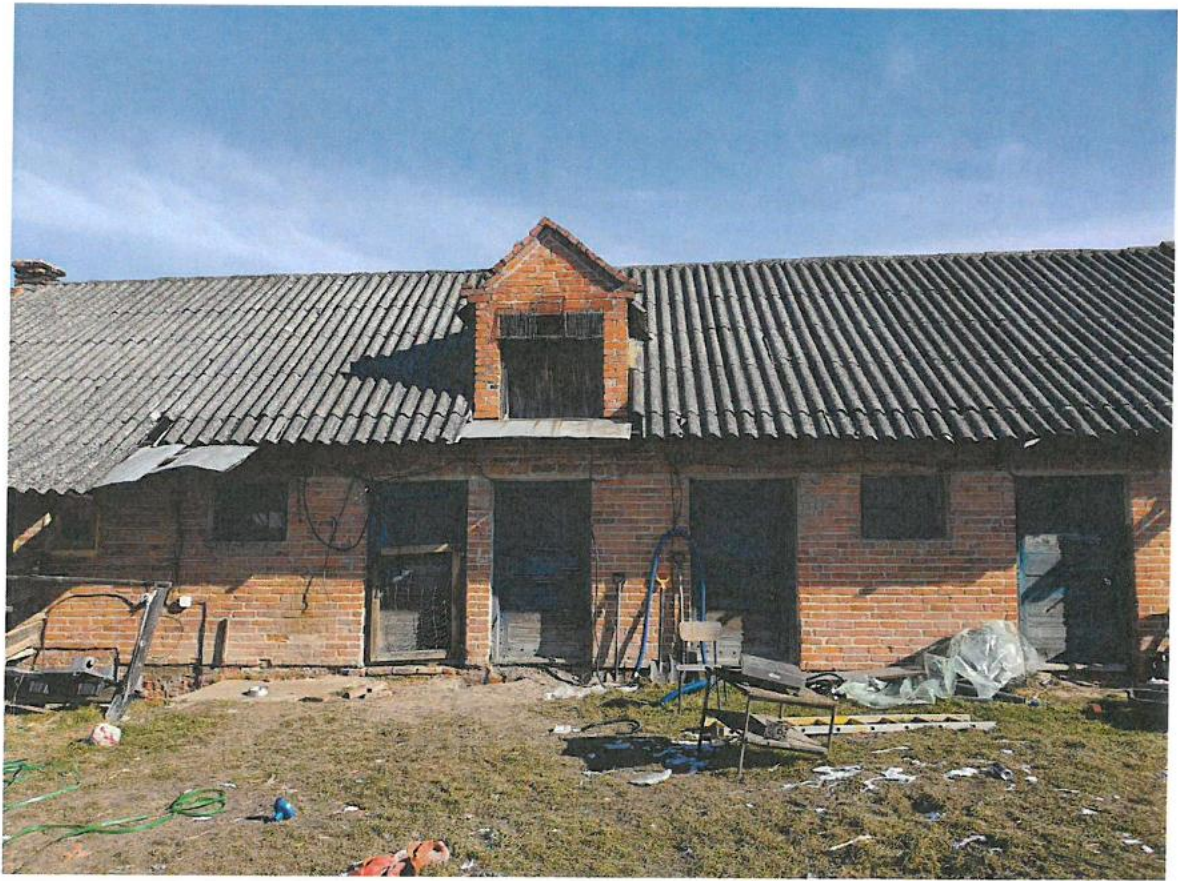


















POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1087259210



1 Okres ubezpieczenia: od 24.10.2024 r. do 23.10.2025 r.

2 Ubezpieczający: KANCELARIA RADCY PRAWNEGO GRZEGORZ KOLASA

Adres siedziby: ALJE JANA PAWŁA II 42 m. 50, 37-450 STALOWA WOLA
E-mail: kancelaria@grzegorzkolasa.pl

Telefon: +48664138830

REGON: 180996362

3 Ubezpieczony: KANCELARIA RADCY PRAWNEGO GRZEGORZ KOLASA

Adres siedziby: ALJE JANA PAWŁA II 42 m. 50, 37-450 STALOWA WOLA
E-mail: kancelaria@grzegorzkolasa.pl

Telefon: +48664138830

REGON: 180996362

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego

5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (kiszulka nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
		1 000 000 PLN	1 000 000 PLN

6 Składka łączna: 2 338,65 PLN

Kwota w PLN	Jednorazowo
Termin płatności	2 338,65 30.10.2024

7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

50 1240 6960 3014 0110 2951 7405

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1087259210

Warunki ubezpieczenia

- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli

Komunikacyjnych.

- Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
- Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawianie odpowiedniej oferty.
- ☐ * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej

przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

- ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

- W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Poni/Pani danych osobowych jest zgoda, ma Poni/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☐ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powiatowy Związek Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Związek Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

DSP/P/1087259210/6369/pc:100000591145682/BE20

Powszechny Związek Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 66 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (codziennie z 8.00 do 20.00)

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedstawicieli prowadzącego działalność w zakresie czynności rachunkowo-księgowego.

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiste albo wysłane przysyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniu elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozstrzygnięcia sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia standardowych niniejszej Polisy

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO GRZEGORZ KOLASA
E-mail: kancelaria@grzegorzkolasa.pl
Telefon: +48664138830

Dodatkowych informacji udzieli:
MERITUM UBEZPIECZENIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ul. STANISŁAWA STASZICA 6, 35-051 RZESZÓW
tel.: +48 797028229

Data zawarcia umowy: 16.10.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń przekazał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy ubezpieczeniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/ym zapłacić.

37-450 Stalowa Wola, Al. Jana Pawła II 42/50
NIP: 665-016-81-65 REGON: 1400996362
Pieczeć i podpis ubezpieczonego

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO GRZEGORZ KOLASA
Ubezpieczający

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO
Grzegorz Kolasa
37-450 Stalowa Wola, Al. Jana Pawła II 42/50
NIP: 665-016-81-65 REGON: 1400996362
Pieczeć i podpis Ubezpieczającego

BIURO STAŁOWA WOLA

+796337196

Pieczeć i podpis przedstawiciela PZU SA



801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)