

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomość lokalowa
lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność**

**położony w Stalowej Woli
przy ul. Stanisławy Koper 1**

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

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

Stalowa Wola dn. 1 lipca 2024 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	4
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. Lokalizacja i otoczenie	7
5.3. Stan techniczno-użytkowy	7
6. Przeznaczenie w planie	8
7. Sposób wyceny	8
7.1. Rodzaj określanej wartości	8
7.2. Wybór podejścia i metody wyceny	8
8. Analiza i charakterystyka rynku	10
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	16
9.1 Analiza trendu czasowego	16
9.2 Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości	16
9.3. Procedura szacowania	17
9.4 Opis nieruchomości o cenie min i max	18
9.5 Obliczenie wartości	19
10. Wynik końcowy wyceny	20
11. Klauzule i zastrzeżenia	21
12. Załączniki	

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa (mieszkalna), usytuowana na 3 kondygnacji (drugie piętro) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, składająca się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, WC, przedpokoju, położona przy ul. Stanisławy Koper 1 na osiedlu Hutnik w Stalowej Woli, o powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego 61,14 m², do której przynależy pomieszczenie przynależne o powierzchni 3,10 m². Z własnością nieruchomości związany jest udział w 6424/190288 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt o nr ew. 576/14 w obrębie 5 Jelnia o powierzchni 0,2931 ha oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Własność osoby fizycznej. Nieruchomość lokalowa posiada urządzoną Księgę Wieczystą nr TB1S/00055942/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli, Wydział V Ksiąg Wieczystych. Nieruchomość, z której wyodrębniono lokal posiada Księgę Wieczystą nr TB1S/00052089/6 prowadzoną Sąd Rejonowy w Stalowej Woli, Wydział V Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej (WR) nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawy formalne i materialno - prawne wyceny

3.1. Podstawy formalne

Operat sporządzono na zlecenie syndyka w postępowaniu upadłościowym Jacka Józefa Mazura.

3.2 Podstawy prawne

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344. ze zm.)
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2021 poz. 1048)
- 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 2023 r. poz. 1610 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/00055942/5, oraz do elektronicznej księgi wieczystej nr TB1S/00052089/6,
- Dane z rejestru cen i wartości nieruchomości oraz z ewidencji gruntów i budynków, w tym z rejestru lokali,
- Informacje uzyskane od zlecniodawcy
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla gminy Stalowa Wola
- Strony internetowe: <https://mapy.geoportal.gov.pl>, <https://www.geoportal.gov.pl/>, <https://pl.wikipedia.org>, <https://stalowawola.geoportal2.pl/>

2) oględziny szacowanej nieruchomości oraz nieruchomości porównawczych,

3) badanie ankietowe przeprowadzone przez autora

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data dokonania oględzin nieruchomości – 8.06.2024 r

Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 8.06.2024 r

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 8.06.2024 r

Data sporządzenia wyceny – 1.07.2024 r.

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1 Stan prawny

Stan prawny nieruchomości lokalowej określono na podstawie danych z rejestru lokali oraz Księgi Wieczystej nr TB1S/00055942/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli, Wydział V Ksiąg Wieczystych.

W Księdze Wieczystej nr TB1S/00055942/5 dokonane są następujące wpisy:

Dział I - Oznaczenie nieruchomości

Położenie:

województwo: podkarpackie

powiat: stalowowolski

gmina: Stalowa Wola

miejsowość: Stalowa Wola

Ulica: St. Koper

Numer budynku: 1

Numer lokalu: 22

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): pokój - 3, kuchnia - 1, przedpokój - 1, łazienka - 1, WC - 1

Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba) piwnica o pow. 3,10m² - 1

Kondygnacja: 3,

Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 64,24m²

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 6424/190288

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: TB1S/00052089/6

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 19

Dział II – Własność

Właścicielem w udziale 1 /1 jest osoba fizyczna, tj. Jacek Józef Mazur posiadający PESEL 80031903659

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Roszczenia:

Roszczenie Gminy Stalowa Wola o opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid.576/14 objętej księgą wieczystą nr TB1S/00052089/6 w prawo własności, na rzecz gminy stalowa wola wobec każdorazowego właściciela lokalu, płatna rocznie przez okres 20 lat licząc od dnia przekształcenia.

Uwaga:

Wpis roszczenia jest nieaktualny. Z informacji pozyskanej przez biegłego w Urzędzie Miasta Stalowa Wola wynika, że roszczenie zostało zaspokojone przez Upadłego.

Ostrzeżenia:

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości stanowiącej własność Upadłego z wniosku:

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna w Warszawie,
Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we
Wrocławiu,
Profi Credit Polska Spółka Akcyjna w Warszawie

Dział IV – Hipoteka

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 23075,25 (dwadzieścia trzy tysiące siedemdziesiąt pięć 25/100) zł,

Wierzytelność: należność objęta nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt. I nc 1196/21 upr z dnia 14 grudnia 2021 r., wydanym przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli I Wydział Cywilny, zaopatrzonym w klauzulę wykonalności wraz z postanowieniem sygn. akt. I Co 972/23 z dnia 13 października 2023 r., wydanym przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli I Wydział Cywilny, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt. I Nc 1196/21 upr z dnia 14 grudnia 2021 r., wydany przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli I Wydział Cywilny, zaopatrzony w klauzulę wykonalności wraz z postanowieniem sygn. akt. I Co 972/23 z dnia 13 października 2023 r., wydanym przez sąd rejonowy w Stalowej Woli I Wydział Cywilny,

Wierzyciel hipoteczny: Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli.

W rejestrze lokali dokonane są następujące wpisy:

Podmiot ewidencyjny: Jacek Józef Mazur, rodzice: Józef, Janina, Stanisławy Koper 1/22,
37-450 Stalowa Wola

Charakter własności/władania: własność

Udział: 1/1

Nr ewidencyjny lokalu: 22

Adres: Stalowa Wola, Stanisławy Koper 1/22

Rodzaj lokalu: mieszkalny

Pole powierzchni użytkowej: 61,14m²

Pole powierzchni użytkowej pomieszczenia przynależnego: 61,14m²

Numer Księgi Wieczystej: TB1S/00055942/5

Wypis z rejestru lokali oraz wydruk z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dotyczący księgi wieczystej prowadzonej dla wycenianej nieruchomości przedstawiono w załącznikach

5.2. Lokalizacja i otoczenie

Wyceniany lokal mieszkalny usytuowany jest w klatce 3 na 2 piętrze (3 kondygnacja) budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ulicy ul. Stanisławy Koper na osiedlu Hutnik w Stalowej Woli. W pobliżu ulice Parkingowa, płk. Stanisława Dąbka, Melchiora Wańkowicza, dalej Jana Zamoyskiego, Wojciecha Kossaka i Wrzosowa. Bliskie otoczenie (do 350 m) stanowią budynki mieszkalne wielo i jednorodzinne, budynki handlowo-usługowe, szkoła, przedszkole, obiekty kultu religijnego, tereny zielone i leśne. Dobre połączenie z centrum Stalowej Woli – odległość około 3 km. Dostępna miejska komunikacja autobusowa. Dobry dostęp do placówek handlowych, oświatowych, kulturalnych, poczty, oraz obiektów kultu religijnego. Najbliższa placówka publicznej służby zdrowia w odległości 900 m.

5.3 Stan techniczno - użytkowy

Budynek

Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 klatkowy, 4 kondygnacyjny, podpiwniczony (komórki lokatorskie). W sąsiedztwie kilka podobnych budynków mieszkalnych wraz z zagospodarowanym terenem zieleni oraz placem zabaw. Budynek wybudowany w technologii tzw. wielkiej płyty w latach 1983-1984. W klatce trzeciej na każdej kondygnacji 2 lokale mieszkalne – 8 lokali w klatce. Klatki schodowe przestronne, malowane. W 2012 r. budynek poddano termomodernizacji. Okna PCV, stopnie i podesty z lastryko, drzwi wejściowe metalowe z górą częścią przeszkloną. Wyposażony we wszystkie instalacje (elektryczną, wodociagową i gazową) zasilane z sieci miejskiej. Teren wokół budynku zagospodarowany. W pobliżu budynku urządzone miejsca parkingowe.

Lokal

Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kondygnacji (2 piętro) w 3 klatce budynku. Wejście do budynku od strony zachodniej. Lokal o wystawie wschodnio-zachodniej. We wszystkich pokojach na podłódze panele, ściany malowane. W przedpokoju na podłódze terakota, ściany malowane. W kuchni na podłódze terakota, ściany częściowo malowane a w pozostałej części wyłożone glazurą. W łazience i WC na podłódze terakota, ściany częściowo malowane a w pozostałej części wyłożone glazurą. Stółarka okienna wymieniona na PCV. Drzwi wejściowe płytowe drewniane, drzwi do pomieszczeń płytowe. Instalacja centralnego ogrzewania: grzejniki żeliwne. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu (bez pomieszczenia przynależnego): 61,14 m². Do lokalu przylega balkon oraz przynależy pomieszczenie przynależne o powierzchni użytkowej 3,10 m².

6. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Uchwałą LXXVII/1226/10 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru mieszkaniowo – usługowego Osiedla „Hutnik” w Stalowej Woli, działka gruntu, na której posadowiony jest budynek, w którym usytuowany jest lokal, którego prawo własności jest przedmiotem niniejszej wyceny, objęta jest obszarem o przeznaczeniu „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”.

7. Sposób wyceny

7.1. Rodzaj określonej 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.”

7.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości, ustalana w procesie wyceny, stanowi przewidywaną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku. Proces wyceny wymaga odpowiedniego podejścia metodologicznego. Wartość rynkową można określić w podejściu porównawczym lub dochodowym. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane dane o cechach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Cechy rynkowe nieruchomości mogą być różne i mieć różne znaczenie w zależności od rodzaju rynku nieruchomości. Podejście porównawcze znajduje zastosowanie przy szacowaniu mieszkań, nieruchomości w zabezpieczeniach kredytowych, nieruchomości gruntowych, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W podejściu porównawczym rzeczoznawca majątkowy może zastosować metodę porównywania parami lub korygowania ceny średniej. Biorąc pod uwagę cel wyceny, cechy nieruchomości, odpowiednią liczbę dostępnych transakcji porównawczych oraz uwarunkowania prawne do określenia wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze; metodę korygowania ceny średniej. W metodzie korygowania ceny średniej określa się wartość rynkową wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości

reprezentatywnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Procedura wyceny:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych,
- aktualizacja cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości, ocena w przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie ceny średniej $C_{\text{śr}}$, przyjęcie ceny minimalnej C_{min} i ceny maksymalnej C_{max} ze zbioru cen transakcyjnych,
- opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej oraz ich ocena w przyjętej skali cech rynkowych,
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących $C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$ i $C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$ i zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych - określenie wielkości współczynników korygujących,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości,
- określenie wartości wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ - średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, obliczona jako średnia arytmetyczna próbek reprezentatywnej

U_i - współczynnik korygujący odpowiadający i-tej cesze rynkowej ($i = 1 \dots 5$), odzwierciedlający ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określania wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

- wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną ze zbioru transakcji przyjętego przez rzeczoznawcę
- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych w procesie szacowania stosuje się metodę interpolacji
- w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy bardziej korzystne od cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od nieruchomości o cenie minimalnej stosuje się zasadę ekstrapolacji

Biorąc pod uwagę cel wyceny, cechy nieruchomości, odpowiednią liczbę dostępnych transakcji porównawczych oraz uwarunkowania prawne do określenia wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

8. Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek – nieruchomości lokalowych mieszkalnych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych do pięciu kondygnacji
- obszar – Gmina Stalowa Wola
- okres badania cen – 2023 – 2024 r.

Ponadto określono, że:

1. bezrobocie w Stalowej Woli kształtuje się na poziomie średnim krajowym,
2. płace w Stalowej Woli kształtuje się na poziomie niższym od średniej krajowej,
3. w Stalowej Woli brak jest pierwotnego rynku nieruchomości lokalowych,
4. ceny nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym są stabilne i, w analizowanym okresie, nie wykazują ani tendencji wzrostowych ani spadkowych,
5. największa liczba transakcji sprzedaży na analizowanym rynku dotyczy lokali stanowiących odrębne nieruchomości, usytuowanych w budynkach wzniesionych w systemie tzw. wielkiej płyty w latach 1970-1990,
6. sprzedaż na rynku wtórnym następuje po eksponowaniu nieruchomości przez okres do 6 miesięcy,
7. lokale stanowiące odrębne nieruchomości osiągają porównywalne ceny sprzedaży przy założeniu, że posiadają takie same cechy,
8. różnice cen sprzedaży lokali analizowanego rynku mimo takich samych cech wynikają z niedoskonałości rynku tego rodzaju nieruchomości.

Stalowa Wola to miasto w województwie podkarpackim, w powiecie stalowowolskim. Miasto leży w Kotlinie Sandomierskiej, gdzie charakterystyczny jest pas równin nadrzecznych zwany jest potocznie „Nadsaniem”.

W latach 1945–1975 miasto administracyjnie należało do województwa rzeszowskiego, a w latach 1975–1998 do województwa tarnobrzckiego. Od 1998 r. Stalowa Wola należy do województwa podkarpackiego, będąc po Rzeszowie drugim największym miastem tego województwa.

Według danych GUS z 30 czerwca 2023 r. miasto liczyło 55 500 mieszkańców. Miasto jest położone na terenie o wysokościach od 151 do 160 m n.p.m.

Przez miasto przebiegają szlaki komunikacyjne:

droga krajowa nr 77 Lipnik – Stalowa Wola – Przemyśl

droga wojewódzka nr 855 Olbiecin (dalej DK74 do Kraśnika) – Stalowa Wola

droga wojewódzka nr 871 Tarnobrzeg – Stalowa Wola

linie kolejowe: Lublin Główny – Kraśnik – Stalowa Wola Rozwadów – Stalowa Wola Południe – Przeworsk, Tarnobrzeg – Grębów – Stalowa Wola Rozwadów Towarowy – Stalowa Wola Rozwadów i Zwierzyniec – Stalowa Wola Południe.

Głównymi arteriami miasta są aleje Jana Pawła II i ulica Podskarpowa. Ważną funkcję spełniają także ulice Komisji Edukacji Narodowej, Poniatowskiego, Brandwicka, Sandomierska, Ofiar Katynia, Solidarności, Hutnicza i Energetyków.

W samym mieście można skorzystać z linii Miejskiego Zakładu Komunalnego. Obejmuje ona miasto Stalowa Wola, Nisko oraz najbliższe wsie.

Klimat:

Teren Stalowej Woli zalicza się do typu klimatu podgórskich nizin i kotlin. Średnia roczna temperatura wynosi 8 °C. Temperatura najcieplejszego miesiąca lipca wynosi 18 °C, najzimniejszego stycznia – 3,8 °C. Okres wegetacyjny kształtuje się w granicach 200–210 dni. Maksymalne opady deszczu przypadają na miesiąc lipiec, minimalne na luty, natomiast średnia suma rocznych opadów waha się w granicach 600–700 mm. Przymrozki mogą się już zacząć we wrześniu. Dni z pokrywą śnieżną jest 60–90 w ciągu roku, w miesiącach zimowych, przy przeciętnej grubości 5–15 cm. Natomiast szczególnie szkodliwe dla upraw okazują się przymrozki wiosenne, które mogą wystąpić w maju, bądź nawet w czerwcu.

Rzeki:

Przez miasto przepływa rzeka San, a także rzeki: Barcówka, Jelnia i Bukowa, przy czym najwyższym poziomem czystości charakteryzują się 2 ostatnie. Duże zasoby stanowią wody podziemne, które są głównym źródłem zaopatrzenia ludności w wodę pitną. Obecność

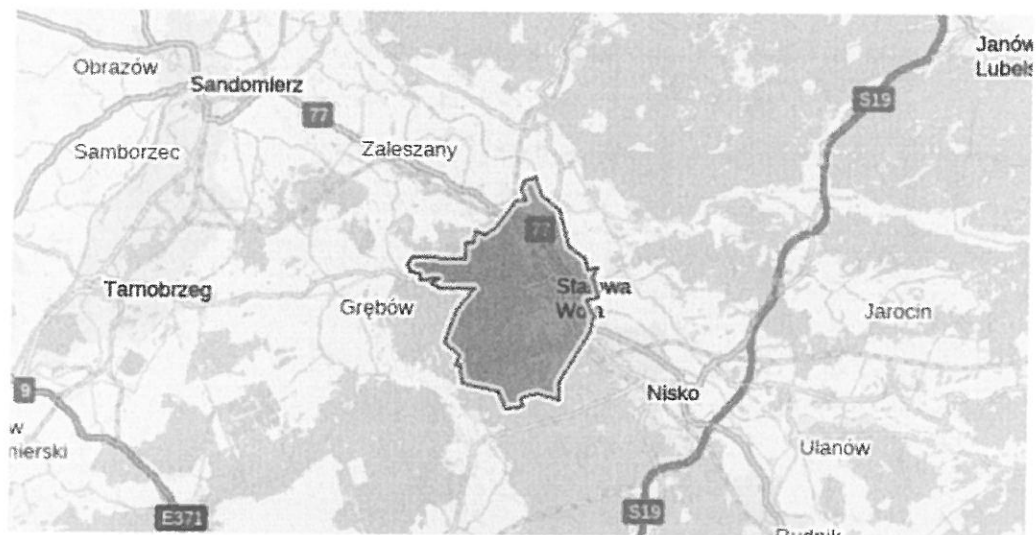
rzek stwarza ogromny potencjał jeśli chodzi o zapotrzebowanie w wodę zarówno dla osiedlania się na tym terenie, jak również na potrzeby gospodarcze.

Na terenie gminy Stalowa Wola zlokalizowanych jest 13 pomników przyrody chroniących 15 drzew, w tym najwyższą topolę białą w Polsce, Topolę Pławiankę.

W Gminie znajdują się również fragmenty 3 obszarów Natura 2000: Dolina Dolnego Sanu, Puszcza Sandomierska i Enklawy Puszczy Sandomierskiej.

Niedaleko Stalowej Woli, na terenie powiatu, znajdują się dwa rezerваты przyrody: rezerwat przyrody Pniów (Jezioro Pniów) o pow. 1,72 ha z największymi skupiskami kotewki – jadalnego orzecha wodnego; rezerwat przyrody Jastkowice o pow. 45,68 ha, który został utworzony w celu ochrony fragmentu dawnej Puszczy Sandomierskiej. Rośnie tu wiele gatunków drzew, takich jak: jodła, świerk, grab, sosna, buk, olcha, jawor, brzoza. Interesujące jest też runo leśne. Spotkać tu można m.in. czerniec groszkowy, czosnek niedźwiedzi, żywiec gruczołowaty.

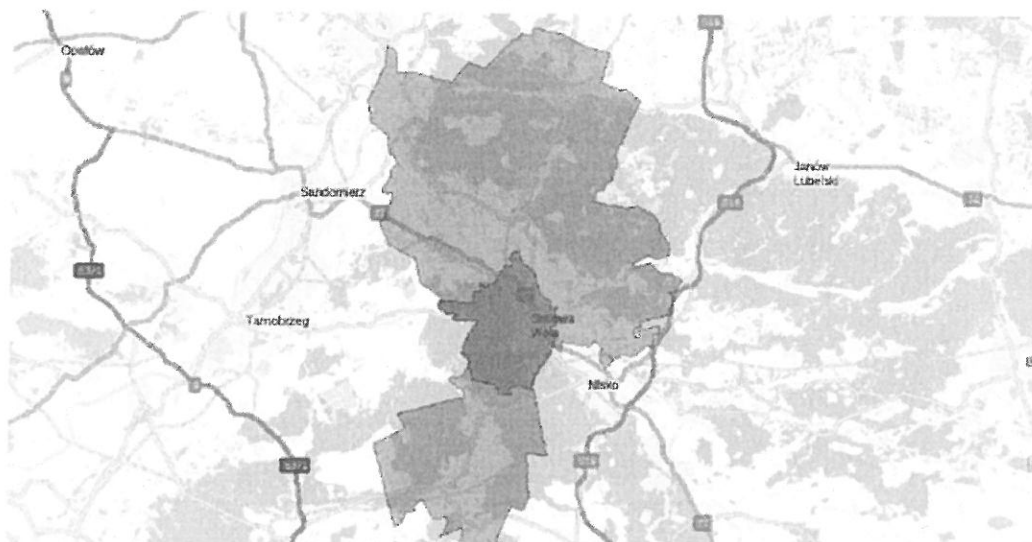
Orientacja Stalowej Woli w terenie:



Powiat stalowowolski na tle województwa podkarpackiego:



Stalowa Wola na tle powiatu stalowowolskiego:



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, 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 cech rynkowych dla przedmiotowego rynku ustalono na podstawie wyniku z badania preferencji potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych.

W ramach badania przeprowadzono ankietę wśród potencjalnych nabywców, której wyniki przedstawiają się następująco: Wszyscy spośród biorących udział w ankiecie wskazali, że cechami, którymi kierowali się lub będą kierowali się przy zakupie mieszkania są: lokalizacja szczegółowa, stan techniczny budynku, standard i funkcjonalność lokalu, powierzchnia lokalu oraz położenie na kondygnacji.

Ponadto 15 osób na 17 osób biorących udział w ankiecie wskazało, że w ramach wskazanych cech wpływ tych cech na decyzję o kupnie mieszkania przedstawia się następująco:

- lokalizacja szczegółowa wpływa w 15% na decyzję o kupnie mieszkania,
- stan techniczny budynku wpływa w 25% na decyzję o kupnie mieszkania,
- standard i funkcjonalność lokalu wpływa w 20% na decyzję o kupnie mieszkania,
- powierzchnia lokalu wpływa w 25% na decyzję o kupnie mieszkania,
- położenie na kondygnacji wpływa w 15% na decyzję o kupnie mieszkania.

Pozostałe 2 osoby biorące udział w ankiecie nie miały sprecyzowanego zdania odcie wpływu poszczególnych cech na decyzję o ewentualnym kupnie mieszkania.

Tak więc najistotniejszym atrybutem wpływającym na wysokość ceny jest stan techniczny budynku, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny oraz powierzchnia lokalu. W ocenie mieszkańców Stalowej Woli cechy te łącznie w 50% wpływają na wartość lokalu (po 25% na cechę). Dla osób które decydują się na kupno mieszkania w Stalowej Woli liczy się również standard i funkcjonalność lokalu. Większą cenę osiągają lokale świeżo wykończone, rozkładowe, o wysokim standardzie wyposażenia. Na podstawie badań ankietowych ustalono, iż waga cechy standard i funkcjonalność lokalu wynosi 20%.

Bardzo ważnymi cechami, które również w znaczący sposób wpływają na wartość mieszkań są położenie lokalu na kondygnacji oraz lokalizacja budynku. Potencjalni nabywcy preferują lokale o położone na dwóch pierwszych kondygnacjach usytuowanych w budynkach oddalonych od głównych ulic, blisko obiektów handlowo-usługowych, oświatowych, służby zdrowia, terenów zielonych i rekreacyjnych. Dla cech położenie lokalu na kondygnacji oraz lokalizacja budynku przyjęto, na podstawie ankiety, wagi po 15%.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym, w wyniku przeprowadzonej analizy, przyjęto poniższe cechy rynku oraz ich wagi, których wielkość została określona na podstawie analizy rynku lokalnego. Do obliczeń wzięto pod uwagę przywołane wyżej preferencje potencjalnych nabywców na nieruchomości lokalowe o przeznaczeniu mieszkalnym.

Zgonie z powyższym ceny nieruchomości lokalowych są zależne przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

Lp.	Nazwa cechy	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)
1.	Lokalizacja szczegółowa	15%
2.	Stan techniczny budynku	25%
3.	Standard i funkcjonalność	20%
4.	Powierzchnia lokalu	25%
5.	Położenie na kondygnacji	15%

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1 Analiza trendu czasowego

Na rynku nieruchomości w Stalowej Woli, w okresie 2023 – 2024 r, przeanalizowano zbiór 20 transakcji nieruchomościami lokalowymi.

Rozkład cen transakcyjnych w badanym okresie wskazuje względną stabilność cen, zaś istniejące zmiany są nieistotne statystycznie na poziomie alfa 0,05.

9.2. Charakterystyka rynku i szacowanego lokalu w aspekcie cech rynkowych.

Charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych przyjęto w postaci punktowej w zakresie:

dobrze – przeciętne – słabe

1) Lokalizacja szczegółowa

- Dobra – oddalone od głównej ulicy, blisko obiektów handlowo-usługowych, oświatowych, służby zdrowia, terenów zielonych i rekreacyjnych.
- Przeciętna – cechy pośrednie między dobrymi a słabymi
- Słaba – bezpośrednio przy ruchliwej ulicy, okna wychodzące na ulicę, szkodliwe oddziaływanie hałasu i zanieczyszczenia powietrza, z dala od szkół, placówek handlowo-usługowych,

2) Stan techniczny budynku

- Dobry – budynek niedługo po kapitalnym remoncie, ocieplony, wymienione instalacje, okna, odświeżona klatka schodowa, regularnie konserwowany
- Przeciętny – budynek ponad 10 lat po remoncie, nieodświeżone klatki schodowe
- Słaby – budynek do kapitalnego remontu, nie ocieplony, niewymienione instalacje, niewymienione okna

3) Standard i funkcjonalność pomieszczeń

- Dobry – mieszkanie rozkładowe, o wysokim standardzie wyposażenia.
- Przeciętny – cechy pośrednie między dobrymi a słabymi.
- Słaby – mieszkanie nieremontowane, niewymienione okna, słaby rozkład pomieszczeń.

4) Wielkość lokalu

- Dobra - do 40 m²
- Przeciętna - powyżej 40 m² do 55 m²
- Słaba - powyżej 55 m²

5) Położenie na kondygnacji

- Dobrze – parter i I piętro
- Przeciętne - II piętro
- Słabe – III piętro i wyższe

9.3 Procedura szacowania

Przeprowadzono analizę aktów notarialnych dotyczących sprzedaży podobnych nieruchomości lokalowych w Stalowej Woli. Przyjęto transakcje z okresu 2023 – 2024 r. Do procesu wyceny przyjęto 11 obiektów najbardziej podobnych do szacowanego i przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Data	Rep	Lokalizacja	Nr adm	Pow. [m ²]	K	Cena [zł]	Cena [zł/m ²]
1.	2024.03.25	A 680/2024	Stalowa Wola, Poniatowskiego	47	72,64	4	380 000	5231,27
2.	2024.03.12	A.1850/2024	Stalowa Wola, Poniatowskiego	67	57,42	5	330 000	5747,12
3.	2024.02.13	A. 821/2024	Stalowa Wola, Żwirki i Wigury	10	54,00	3	330 000	6111,11
4.	2023.12.22	A.2203/2023	Stalowa Wola, Okulickiego	28	49,00	4	320 000	6530,61
5.	2023.10.06	A.5098/2023	Stalowa Wola, Wojska Polskiego	11	61,90	2	360 000	5815,83
6.	2023.10.09	A.5163/2023	Stalowa Wola, Al. Jana Pawła II	82	60,58	5	320 000	5282,27
7.	2024.03.22	A.956/2024	Stalowa Wola, Obrońców Westerplatte	5	60,42	4	360 000	5958,29
8.	2023.09.22	A.5224/2023	Stalowa Wola, Al. Jana Pawła II	38	60,58	5	325 000	5364,8

9.	2023.08.01	A.1987/2023	Stalowa Wola, Poniatowskiego	25	57,90	1	330 000	5699,48
10.	2024.06.05	A.1886/204	Stalowa Wola, Żwirki i Wigury	12	54,10	2	300 000	5545,28
11.	2024.03.18	A.1497/2024	Stalowa Wola, Al. Jana Pawła II	15	61,90	2	365 000	5896,60
							Cena średnia	5743,87

9.4 Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Ze zbioru nieruchomości porównawczych określono nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej. Na podstawie powyższych danych obliczono cenę średnią 1m² nieruchomości lokalowej:

$$C_{\text{śr}} = (C_1 + \dots + C_{11}) : 11 = 63\,182,66 : 11 = 5\,743,87 \text{ zł/m}^2$$

Granice współczynników korygujących:

Cena minimalna:	Cena maksymalna:	Cena średnia
$C_{\text{min}} = 5\,231,27 \text{ zł}$	$C_{\text{max}} = 6\,530,61 \text{ zł}$	$C_{\text{śr}} = 5\,743,87 \text{ zł}$

Granica dolna:	Granica górna:
$G_d = \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = 0,910$	$G_g = \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = 1,136$
$U = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\text{min}}}{\Delta C} = \frac{5\,743,87 - 5\,231,27}{1\,299,34} = 0,394$	

Powyższy wynik świadczy o konieczności dokonania korekty współczynników uwzględniającej miejsce średniej w zbiorze.

Cenę minimalną 5 231,27 zł/m² uzyskała nieruchomość lokalowa położona przy ul. Poniatowskiego w Stalowej Woli. Lokal usytuowany na 4 kondygnacji (3 piętro) w czwartej klatce budynku. Budynek wzniesiony w technologii tzw. wielkiej płyty, oddany do użytkowania w 1982 r, poddany termomodernizacji w 2005 r. Wejście do budynku od strony wschodniej. Okna PCV, stopnie i podesty z lastryko, drzwi wejściowe metalowe z górą

częścią przeszkloną. Wyposażony we wszystkie instalacje (elektryczną, wodociagową i gazową) zasilane z sieci miejskiej. Teren wokół budynku zagospodarowany. W pobliżu budynku urządzone miejsca parkingowe. Lokal o wystawie wschodnio-zachodniej. Lokal składa się z czterech pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i wc. Powierzchnia użytkowa lokalu to 72,64 m², do lokalu przylega balkon oraz przynależy piwnica o powierzchni 2,84 m². Według przyjętych cech: przeciętna lokalizacja budynku, budynek w przeciętnym stanie technicznym, lokal o przeciętnej funkcjonalności pomieszczeń, słaba powierzchnia lokalu, słabe położenie na kondygnacji.

Cenę maksymalną 6 530,61 zł/m² uzyskała nieruchomość lokalowa położona przy ul. Okulickiego w Stalowej Woli. Lokal usytuowany na 4 kondygnacji (3 piętro) w pierwszej klatce budynku. Budynek wzniesiony w technologii tzw. wielkiej płyty, oddany do użytkowania w 1973 r, poddany termomodernizacji w 2005 r. Wejście do budynku od strony wschodniej. Okna PCV, stopnie i podesty z lastryko, drzwi wejściowe metalowe z górą częścią przeszkloną. Wyposażony we wszystkie instalacje (elektryczną, wodociagową i gazową) zasilane z sieci miejskiej. Teren wokół budynku zagospodarowany. W pobliżu budynku urządzone miejsca parkingowe. Lokal o wystawie wschodnio-zachodniej. Lokal składa się z trzech pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki z wc. Powierzchnia użytkowa lokalu - 49,00 m² do lokalu przylega balkon oraz przynależy piwnica o powierzchni 5,24 m². Według przyjętych cech: przeciętna lokalizacja budynku, budynek w przeciętnym stanie technicznym, lokal o przeciętnej funkcjonalności pomieszczeń, dobra powierzchnia lokalu, słabe położenie na kondygnacji.

9.5 Obliczenie wartości

Charakterystyka szacowanej nieruchomości:

Lokal o wystawie wschodnio-zachodniej. Lokal składa się z trzech pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i wc. Powierzchnia użytkowa lokalu (bez pomieszczenia przynależnego): 61,14 m², do lokalu przylega balkon oraz przynależy piwnica o powierzchni 3,10 m². Według przyjętych cech: przeciętna lokalizacja budynku, budynek w przeciętnym stanie technicznym, lokal o przeciętnej funkcjonalności pomieszczeń, słaba powierzchnia lokalu, słabe położenie na kondygnacji..

Lokalizacja szczegółowa - przeciętna

Stan techniczny budynku - przeciętny

Standard i funkcjonalność - przeciętna

Powierzchnia lokalu - słaba

Położenie na kondygnacji – słabe

W tabeli przedstawiono procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny i określono wartości współczynników korygujących

Lp.	Nazwa cechy	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)	Zakres współczynników		Wartość współczynnika
			Dolny	Górny	
1.	Lokalizacja szczegółowa	15%	0,137	0,170	0,150
2.	Stan techniczny budynku	25%	0,227	0,284	0,249
3.	Standard i funkcjonalność	20%	0,182	0,228	0,200
4.	Powierzchnia lokalu	25%	0,227	0,284	0,227
5.	Położenie na kondygnacji	15%	0,137	0,170	0,137
6.	Suma	100%	0,910	1,126	0,963

$$W = 5\,743,87 \text{ zł/m}^2 * 0,963 = 5\,531,34 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej o powierzchni użytkowej 61,14 m² wynosi:

$$WR = 5\,531,34 \text{ zł/m}^2 * 61,14 \text{ m}^2 = 338\,186,12 \text{ zł}$$

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

Wartość rynkowa wycenionej nieruchomości po zaokrągleniu wynosi:

$$WR = 338\,190 \text{ zł}$$

Wartość oszacowanej nieruchomości dla tzw. wymuszonej sprzedaży (po zaokrągleniu) wynosi: 253 640 zł (0,75 x WR)

10. Wynik końcowy wyceny

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowej (mieszkalnej) nr 22 o powierzchni użytkowej 61,14 m², położonej w budynku mieszkalnym przy ul. St. Koper 1 w Stalowej Woli, z pomieszczeniem przynależnym oraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynosi:

$$WR = 338\,190 \text{ zł}$$

Wnioski z dokonanych obliczeń:

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

11. 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 punkcie 1.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został sporządzony.
- Wycena została opracowana w oparciu o dokumenty i informacje pozyskane przez autora oraz dokonane oględziny nieruchomości. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na wartość.
- Niniejszy operat nie stanowi ekspertyzy technicznej stanu budynku 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)

12. Załączniki

- dokumentacja fotograficzna
- wydruk z księgi wieczystej
- wypis z rejestru lokali.

Grzegorz Kolasa
numer uprawnień 8296

Województwo : **podkarpackie**
Powiat : **stalowowski**
Jednostka ewidencyjna : **181801_1 Stalowa Wola**
Obręb : **0005 Jelnia**

Starosta Stalowowski
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny GN.II.7.6621.1013.2024

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

z dnia: 01.07.2024

Jednostka rejestrowa: **L.96**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	Jacek Józef Mazur Rodzice: Józef, Janina Stanisławy Koper 1/22; 37-450 Stalowa Wola;	Własność	1/1

Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole pow. użytk. /pom przyn.	Nr KW lub inny dok.
22	Stalowa Wola; Stanisławy Koper 1/22	Mieszkalny	61,14 3,10	A.10579/2009 MGL- III.6826.1079.2019/J TB1S/00055942/5

Id. lokalu : 181801_1.0005.2/487.12_BUD.22_LOK
Numer adresowy: 22
Numer kondygnacji na której znajduje się główne wejście: 3
Opis:
Pomieszczenia przynależne :

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 01.07.2024

Sporządził: Mariola Małysa

Dnia : 01.07.2024



Dokument niniejszy jest
przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze
wieczystej

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Z up. STAROSTY

mgr inż. *Dominika Duma*
INSPEKTOR
w Wydziale Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Lokał

						Nr podstawy wpisu
						1, 2, 3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, STAŁOWOWOLSKI, STAŁOWA WOLA M., STAŁOWA WOLA	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	ST. KOPER		1	22
Przeznaczenie lokalu			LOKAŁ MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1			
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)			PIWNICA O POW. 3,10M2 - 1			
Kondygnacja			3,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	TB1S / 00052089 / 6			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			64,2400 M2			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2009-10-12, STAROSTA STAŁOWOWOLSKI, STAŁOWA WOLA; 6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00008238/09/001, 2009-11-04 12:55:03, 2010-04-16-11.03.03.612976, NIE, 1-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	ZAŚWIADCZENIE , 2006-03-03, STAROSTA STAŁOWOWOLSKI, STAŁOWA WOLA; 7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00008238/09/001, 2009-11-04 12:55:03, 2010-04-16-11.03.03.612976, NIE, 1-5

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku
– numer karty akt)

3

OŚWIADCZENIE ZAWARTE W AKCIE NOTARIALNYM-REP. A 10579/2009, 2009-10-27, KANCELARIA NOTARIALNA-NOTARIUSZ ANDRZEJ UBA, STAŁOWA WOLA; 2-5
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./TB1S/00008238/09/001, 2009-11-04 12:55:03, 2010-04-16-11.03.03.612976, NIE, 1-5

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku
– numer karty akt)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		4, 5
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	6424 / 190288	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	TB1S / 00052089 / 6	19	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI I UDZIAŁU W PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI I CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU , 10579/2009, 2009-10-27, ANDRZEJ UBA, STAŁOWA WOLA; 2-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00008238/09/001, 2009-11-04 12:55:03, 2010-04-16-11.03.03.612976, NIE, 1-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	ZAŚWIADCZENIE NR 1079 , MGL-III.6826.1079.2019/JD, 2019-05-21, PREZYDENT MIASTA STAŁOWEJ WOLI; 22 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00004599/19/001, 2019-05-27 14:23:00, 2019-05-29-10.24.31.702943, TAK, 21 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 / 1	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)		JACEK JÓZEF MAZUR, 80031903659			4

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI I UDZIAŁU W PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI I CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU , 10579/2009, 2009-10-27, ANDRZEJ UBA, STALOWA WOLA; 2-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1S/00008238/09/001, 2009-11-04 12:55:03, 2010-04-16-11.03.03.612976, NIE, 1-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		6
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O OPŁATĘ Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR EWID.576/14 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTA NR TB1S/00052089/6 W PRAWO WŁASNOŚCI, NA RZECZ GMINY STAŁOWA WOLA WOBEC KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LOKALU, PŁATNA ROCZNIE PRZEZ OKRES 20 LAT LICZĄC OD DNIA PRZEKSZTAŁCENIA.		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA STAŁOWA WOLA, STAŁOWA WOLA, 830409086	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		7, 8, 9, 11, 12, 13
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA JACKA MAZUR W SPRAWIE KM 1186/23		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2 WPISUJE SIĘ PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO WSZCZĘCIA EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA JACKA MAZUR W SPRAWIE KM 59/23	
	Lp. 2.	W POLU 3.4.1.2 WPISUJE SIĘ PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO WSZCZĘCIA EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA JACKA MAZUR W SPRAWIE KM 2402/22	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 3.	PROFI CREDIT POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 0000518190	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	ZAŚWIADCZENIE NR 1079, MGL-III.6826.1079.2019/JD, 2019-05-21, PREZYDENT MIASTA STALOWEJ WOLI; 22 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TB1S/00004599/19/002, 2019-05-27 14:23:00, 2019-05-29-10.24.31.702943, TAK, 21 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
7	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1186/23, 2023-06-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STALOWEJ WOLI NORBERT WĘGRZYN; 33 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TB1S/00004049/23/001, 2023-06-16 13:48:00, 2023-07-05-13.12.14.084691, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
8	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 59/23, 2023-09-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STALOWEJ WOLI GRZEGORZ HEBA; 42 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TB1S/00006227/23/001, 2023-09-27 17:49:00, 2023-10-26-11.17.22.058351, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
9	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1186/23, 2023-06-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STALOWEJ WOLI NORBERT WĘGRZYN; 33 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TB1S/00006227/23/001, 2023-09-27 17:49:00, 2023-10-26-11.17.22.058351, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
11	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 2402/22, 2024-04-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STALOWEJ WOLI NORBERT WĘGRZYN; 82 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TB1S/00003825/24/001, 2024-04-29 12:50:00, 2024-05-20-10.41.07.981737, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
12	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 59/23, 2023-09-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STALOWEJ WOLI GRZEGORZ HEBA; 42 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TB1S/00003825/24/001, 2024-04-29 12:50:00, 2024-05-20-10.41.07.981737, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
13	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1186/23, 2023-06-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STALOWEJ WOLI NORBERT WĘGRZYN; 33 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TB1S/00003825/24/001, 2024-04-29 12:50:00, 2024-05-20-10.41.07.981737, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		23075,25 (DWADZIEŚCIA TRZY TYSIĄCE SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ 25/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, SYGN. AKT. I NC 1196/21 UPR Z DNIA 14 GRUDNIA 2021 R., WYDANYM PRZEZ SĄD REJONOWY W STAŁOWEJ WOLI I WYDZIAŁ CYWILNY, ZAOPATRZONYM W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI WRAZ Z POSTANOWIENIEM SYGN. AKT. I CO 972/23 Z DNIA 13 PAŹDZIERNIKA 2023 R., WYDANYM PRZEZ SĄD REJONOWY W STAŁOWEJ WOLI I WYDZIAŁ CYWILNY, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, SYGN. AKT. I NC 1196/21 UPR Z DNIA 14 GRUDNIA 2021 R., WYDANY PRZEZ SĄD REJONOWY W STAŁOWEJ WOLI I WYDZIAŁ CYWILNY, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI WRAZ Z POSTANOWIENIEM SYGN. AKT. I CO 972/23 Z DNIA 13 PAŹDZIERNIKA 2023 R., WYDANYM PRZEZ SĄD REJONOWY W STAŁOWEJ WOLI I WYDZIAŁ CYWILNY	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W STAŁOWEJ WOLI, STAŁOWA WOLA, 000788206, 0000149358		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

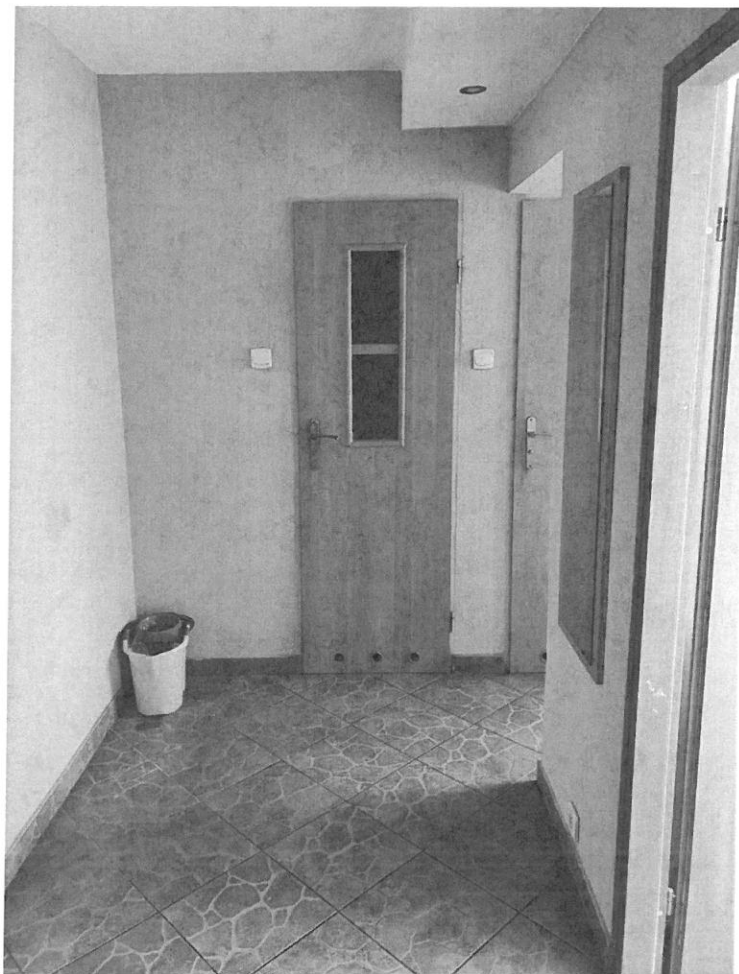
Nr podstawy wpisu	
10	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI WRAZ Z POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W STAŁOWEJ WOLI I WYDZIAŁ CYWILNY, SYGN. AKT. I CO 972/23 Z DNIA 13.10.2023 R., I NC 1196/21 UPR, 2021-12-14, SĄD REJONOWY W STAŁOWEJ WOLI I WYDZIAŁ CYWILNY, STAŁOWA WOLA; 54-55 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./TB1S/00006927/23/001, 2023-10-25 09:26:00, 2024-03-13-12.55.24.771343,
NIE, 61-65

*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku
- numer karty akt)*

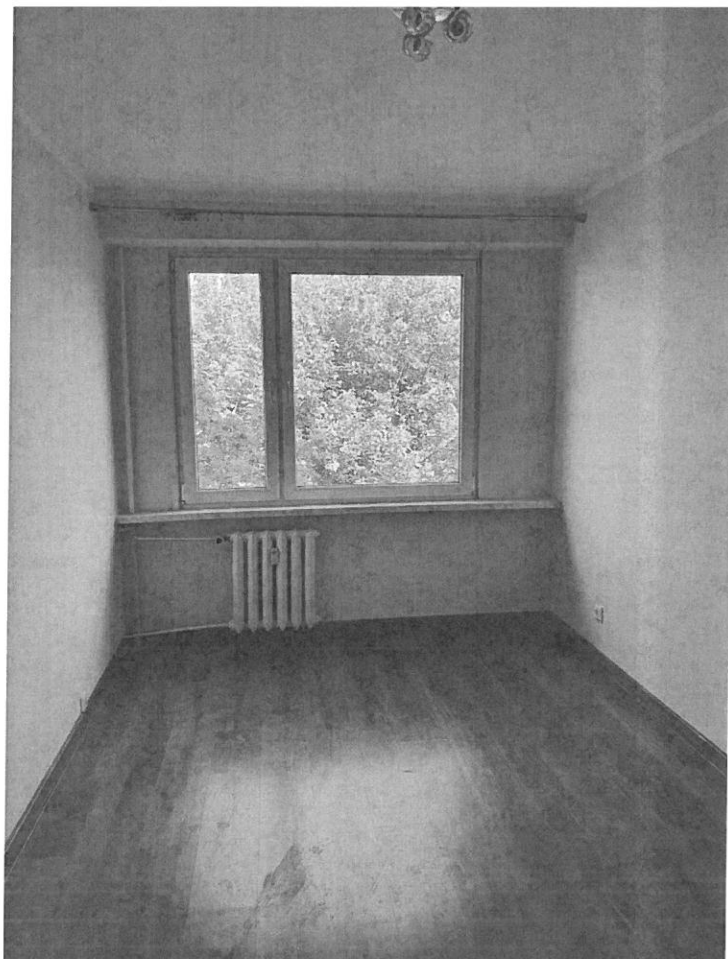
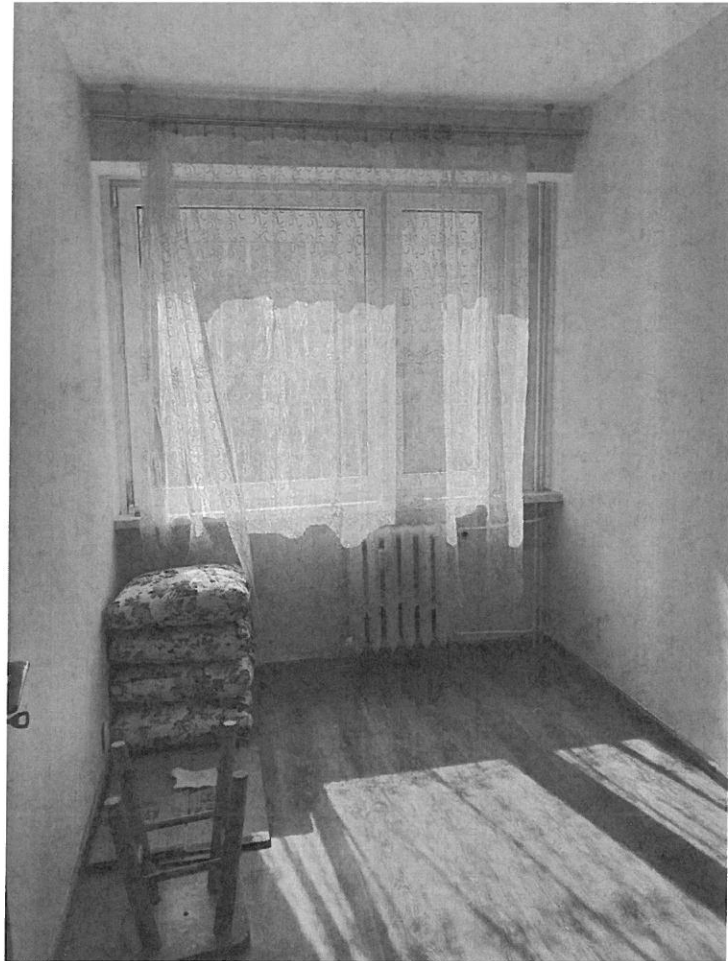
Powrót















1 Okres ubezpieczenia: od 24.10.2023 r. do 23.10.2024 r.

2 Ubezpieczający: KANCELARIA RADCY PRAWNEGO GRZEGORZ KOLASA

Adres siedziby: ALEJE 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: ALEJE 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 (klauszula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
		1 000 000 PLN	1 000 000 PLN

Składka łączna: 1 652,05 PLN

6	Jednorazowo
Kwota w PLN	1 652,05
Termin płatności	06.11.2023

Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

50 1240 6960 3014 0110 2951 7405
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1087259210

Warunki ubezpieczenia

- 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 ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.
- 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).
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

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 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, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- Oświadczam, że otrzymałem/em 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 połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- ☐ 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 przedstawienia odpowiedniej oferty.
- ☐ 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.

- ☐ 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).
- W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/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 - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechny 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 Zdrowie SA - PZU Zdrowie 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.