

PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE "JES"

JERZY SAWICKI

22-400 Zamość ul.L.Waryńskiego 1

tel. 601 321 608

JES/op.wyc./62/26

Zamość, 2026-07-30

**OPERAT SZACUNKOWY
Z WYCENY
UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI
W NIERUCHOMOŚCI
ZABUDOWANEJ**

POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI:

Zamość ul.Sybiraków 30

Działka nr 14/2

WŁAŚCICIEL UDZIAŁU:

Dariusz Obuchowicz

DATA OSZACOWANIA:

30 lipca 2026 roku

Opracował:



Streszczenie operatu szacunkowego

Przedmiot wyceny	Nieruchomość zabudowana położona w Zamościu przy ul. Sybiraków 30, oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów działką nr 14/2, ujęta w Księdze Wieczystej nr ZA1Z/00084343/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/2 części w ww. nieruchomości w skład której wchodzi działka nr 14/2 o powierzchni 0,0896 ha, budynek mieszkalny, altana, ogrodzenie i utwardzenie terenu, a także infrastruktura towarzysząca i składniki roślinne
Właściciel	Anna Ewa Obuchowicz córka Romana i Marii oraz Dariusz Obuchowicz syn Józefa i Alicji po 1/2 części każde z Stanisławy
Przeznaczenie nieruchomości	Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wprowadzeniem nieuciążliwych usług oraz zabudowy mieszkaniowej z usługami /12.55MN/
Opis nieruchomości	Nieruchomość położona w strefie pośredniej miasta, na obszarze osiedla Świętego Piątka, w terenach o dużej intensywności zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, w odległości około 400 m od ul. Świętego Piątka - głównej ulicy dzielnicy oraz od ul. Lipskiej - głównej ulicy miasta, trasy wylotowej na Krasnobród i od rzeki Łabuńki z terenami rekreacyjnymi i sportowymi. Nieruchomość o regularnym kształcie prostokąta, w całości ogrodzona, zabudowana budynkiem mieszkalnym i altaną ogrodową, z wykonanym podjazdem i zagospodarowanymi terenami zieleni. Budynek mieszkalny murowany o ciekawej architekturze, wolnostojący, parterowy z poddaszem mieszkalnym i garażem wbudowanym w bryłę budynku, niepodpiwniczony, o powierzchni zabudowy 165 m ² , wykonany 2000 roku, w technologii tradycyjnej. Altana ogrodowa wolnostojąca, parterowa, niepodpiwniczona, wykonana, w 2004 roku, w technologii tradycyjnej, z bali drewnianej przykryta dachem dwuspadowym krytym gontem bitumicznym, z piecem murowany z kamienia. Dojazd do nieruchomości z drogi osiedlowej o nawierzchni utwardzonej - ul. Sybiraków
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu jej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Wartość rynkowa udziału 1/2 części w nieruchomości	429.000 zł słownie-złotych: czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy
Wartość udziału 1/2 części w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży	300.000 zł słownie-złotych: czterdzieści tysięcy
Data sporządzenia wyceny	30 lipca 2026 roku
Sporządził	

I.CZĘŚĆ OGÓLNA

1.Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana położona w Zamościu przy ul.Sybiraków 30, oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów działką nr 14/2, ujęta w Księdze Wieczystej nr ZA1Z/00084343/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

2.Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/2 części w ww. nieruchomości w skład której wchodzi działka nr 14/2 o powierzchni 0,0896 ha, budynek mieszkalny, altana, ogrodzenie i utwardzenie terenu, a także infrastruktura towarzysząca i składniki roślinne

3.Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, na potrzeby jej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym

4.Podstawy formalne wyceny

Zlecenie z dnia 05 czerwca 2026 roku Józefa Glińskiego Syndyka Masy Upadłości Dariusza Obuchowicza

5.Podstawy prawne wyceny

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2025r. poz.1071 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U z 2026r. poz.468 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2025r. poz.614 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026r. poz.399),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023, poz.1832)

6.Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego

- Księga wieczysta nr ZA1Z/00084343/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- wypis z rejestru gruntów i z rejestru budynków miasta Zamościa,
- mapa ewidencji gruntów miasta Zamościa,
- mapa zasadnicza miasta Zamościa,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zamościa,
- analiza aktów notarialnych sprzedanych nieruchomości z terenu miasta Zamościa,
- wizja na nieruchomości,
- własna baza danych,
- pomocniczo Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

7.Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

7.1.Data sporządzenia wyceny:	30-07-2026
7.2.Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	30-07-2026
7.3.Data na którą przyjęto stan przedmiotu wyceny:	29-06-2026
7.4.Data dokonania oględzin nieruchomości:	29-06-2026

II.OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art.4 pkt.17 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona

1.Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie danych z księgi wieczystej nr ZA1Z/00084343/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, danych z rejestru ewidencji gruntów i budynków miasta Zamościa

1.1.Księga wieczysta nr ZA1Z/00084343/4

DZIAŁ I-O. Oznaczenie nieruchomości

Położenie:

Województwo: lubelskie

Powiat: M. Zamość
Gmina: Zamość M.
Miejscowość: Zamość

Działka ewidencyjna:

Numer działki: 14/2

Obręb ewidencyjny - numer obrębu ewidencyjnego: 1

- nazwa obrębu ewidencyjnego: Miasto Zamość

Ulica: Sybiraków

Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe

Obszar: 0,0896 ha

Dział II. Własność

Właściciel: osoba fizyczna

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2

Imię pierwsze: Anna

Imię drugie: Ewa

Nazwisko: Obuchowicz

Imię ojca: Roman

Imię matki: Maria

PESEL: 78122415329

Numer udziału w prawie: 4

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2

Imię pierwsze: Dariusz

Nazwisko: Obuchowicz

Imię ojca: Józef

Imię matki: Alicja

PESEL: 69071008957

Dział III. Prawa, roszczenia i ograniczenia

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zamościu - Andrzeja Szczachora postępowania egzekucyjnego z udziału 1/2 części nieruchomości stanowiącego własność Dariusza Obuchowicza w sprawie Km 1277/13

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Bank BPH S.A. Południowy Zespół Restrukturyzacji i Windykacji

Siedziba: Kraków

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zamościu - Andrzeja Szczachora postępowania egzekucyjnego z udziału 1/2 części nieruchomości stanowiącego własność Dariusza Obuchowicza w sprawie Km 78/14

Jednostka samorządu terytorialnego

Nazwa: Miasto Zamość

Siedziba: Zamość

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

1.Nazwa: Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.

Siedziba: Warszawa

2.Nazwa: Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.

Siedziba: Warszawa

3.Nazwa: Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.

Siedziba: Warszawa

4.Nazwa: Gefco Polska Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa

5.Nazwa: Olympus Polska Spółka z o.o.

Siedziba: Warszawa

6.Nazwa: Deutsche Leasing Polska S.A.

Siedziba: Warszawa

7.Nazwa: Olympus Polska Spółka z o.o.

Siedziba: Warszawa

8.Nazwa: Endoscope Complete Services GmbH&Co.KG

Siedziba: Dassow

9.Nazwa: Kancelaria Adwokacka Barbara Kierepka i Wspólnicy Sp.K. „w likwidacji”

Siedziba: Warszawa

REGON: 015828279

Osoba fizyczna

1.Imię pierwsze: Norbert

- Nazwisko: Musiał
2.Imię pierwsze: Krzysztof
Nazwisko: Kopec
3.Imię pierwsze: Jan
Nazwisko: Małysza
PESEL: 56061210696
4.Imię pierwsze: Paweł
Nazwisko: Ćwierz
PESEL: 83010402714
5.Imię pierwsze: Edward
Nazwisko: Ćwierz
PESEL: 57031701778
6.Imię pierwsze: Andrzej
Nazwisko: Nieradko
PESEL: 61021601838
7.Imię pierwsze: Krzysztof
Nazwisko: Kudaruk
8.Imię pierwsze: Longin
Nazwisko: Wójcik
PESEL: 54103011052
9.Imię pierwsze: Bolesław
Nazwisko: Patyjewicz

Numer wpisu: 4

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zamościu Dianę Sawicką postępowania egzekucyjnego z udziału 1/2 części nieruchomości należącego do Dariusza Obuchowicza w sprawie GKm 5/26

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- 1.Nazwa: Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
Siedziba: Wrocław
- 2.Nazwa: Instytut Fizyki Jądrowej im. H. Niewodniczańskiego Polskiej Akademii Nauk w Krakowie
Siedziba: Kraków
REGON: 000326983

Dział IV. Hipoteka

Numer hipoteki (roszczenia): 4

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna zwykła

Suma: 126 572,21

Suma słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt dwa 21/100

Waluta sumy: eur

Udział: 3, 4

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego - wierzytelność: hipoteka zabezpieczająca spłatę kapitału kredytu wynikającego z umowy z dnia 25 maja 2007r. nr MG 0714500076

Termin zapłaty: 2037-05-24

Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Reiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna
Siedziba: Warszawa
REGON: 01000085400000

Numer hipoteki (roszczenia): 5

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna kaucyjna

Suma: 37 971,66

Suma słownie: trzydzieści siedem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt jeden 66/100

Waluta sumy: eur

Udział: 3, 4

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego - wierzytelność: hipoteka zabezpieczająca spłatę odsetek od kredytu wynikającego z umowy z dnia 25 maja 2007r. nr MG 0714500076

Termin zapłaty: 2037-05-24

Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Reiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna
Siedziba: Warszawa
REGON: 01000085400000

Numer hipoteki (roszczenia): 6

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 24746,53

Suma słownie: dwadzieścia cztery tysiące siedemset czterdzieści sześć 53/100

Waluta sumy: zł

Udział: 4

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego - wierzytelność: należności z tytułu nieopłaconych składek na

ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych

Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Biłgoraju

Siedziba: Warszawa

REGON: 00001775600094

Numer hipoteki (roszczenia): 7

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 9290,06

Suma słownie: dziewięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt 06/100

Waluta sumy: zł

Udział: 4

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego - wierzytelność: należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy

Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Biłgoraju

Siedziba: Warszawa

REGON: 00001775600094

Numer hipoteki (roszczenia): 8

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 5756,49

Suma słownie: pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt sześć 49/100

Waluta sumy: zł

Udział: 4

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego - wierzytelność: należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne, ubezpieczenie zdrowotne

Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Siedziba: Warszawa

REGON: 00001775600094

Numer hipoteki (roszczenia): 9

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 11570,82

Suma słownie: jedenaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt 82/100

Waluta sumy: zł

Udział: 4

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego - wierzytelność: należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne

Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Siedziba: Warszawa

REGON: 00001775600094

Numer hipoteki (roszczenia): 10

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 334686,00

Suma słownie: trzysta trzydzieści cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt sześć

Waluta sumy: zł

Udział: 4

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego - wierzytelność: należności z tytułu podatku od nieruchomości za lata 2012-2021

Wierzyciel hipoteczny: jednostka samorządu terytorialnego

Nazwa: Miasto Zamość

Siedziba: Zamość

REGON: 950368747

1.2.Rejestr ewidencji gruntów i budynków miasta Zamość

Na podstawie wypisu z przedmiotowego rejestru, ustalono że wyceniana nieruchomość:

- usytuowana jest na terenie jednostki ewidencyjnej 066401_1 Miasto Zamość w obrębie 0001 Miasto Zamość,
- ujęta jest w jednostce rejestrowej G.1699,
- stanowi własność: Anna Ewa Meder, rodzice: Roman, Maria, zam. Słowackiego 32/25, 37-600 Lubaczów oraz Dariusz Obuchowicz, rodzice Józef, Alicja, zam. Stolarska 7; 22-400 Zamość,
- posiada księgę wieczystą Nr KW ZA1Z/00084343/4 i inny dokument własności: wniosek nr 3182/10,
- składa się z jednej działki nr 59.14/2 o powierzchni 0,0896 ha, położonej - Zamość; Sybiraków 30, w całości stanowiącej jeden użytek tereny mieszkaniowe /B/, o id: 066401_1.0001.AR_59.14/2,
- zabudowana jest jednym budynkiem niestanowiącym odrębnego od gruntu przedmiotu własności o id: 066401_1.0001.AR_59.14/2.1_BUD, rodzaju wg. KŚT - budynki mieszkalne, o liczbie kondyng. nad/podz. 2/0, o pow. zabud. [m2] - 165, adresie: Zamość, Sybiraków 30, ident. działek: 066401_1.0001.AR_59.14/2

Uwaga: istnieje niezgodność pomiędzy danymi z rejestru ewidencji gruntów, a danymi z działu II księgi wieczystej co do nazwiska jednego ze współwłaścicieli.

2. Stan otoczenia nieruchomości

Miasto Zamość jest stolicą gospodarczą i kulturalną regionu, określanego często jako Zamojszczyzna. W podziale administracyjnym przynależy do województwa lubelskiego. Położone jest na skraju Wyżyny Lubelskiej, w obrębie rozległego obniżenia zwanego Padołem Zamojskim, u zbiegu rzek Łabuńki i Topornicy, na wysokość około 210 m n.p.m., w bezpośrednim sąsiedztwie Roztocza i Roztoczańskiego Parku Narodowego, w odległości 85 km od Lublina, 250 km od Warszawy i 125 km od Lwowa (Ukraina). W odległości 60 km od Zamościa znajdują się polsko-ukraińskie przejścia graniczne: Hrebenne-Rawa Ruska (drogowe i kolejowe), Hrubieszów-Izov (kolejowe), Zosin-Uściług (drogowe). Zamość jest czwartym pod względem powierzchni miastem w województwie lubelskim, jego powierzchnia wynosi 30,5 km², w tym: użytki rolne zajmują powierzchnię - 12,48 km², lasy i grunty leśne - 0,65 km², a pozostałe grunty - 17,35 km². Większość zwartej zabudowy Zamościa skupia się w postaci klinów ciągnących się na północ i wschód od położonego w centrum Starego Miasta. Sama starówka, dzięki otaczającej ją zieleni (Park Miejski, Planty, dawny "Małpi Gaj") w dużym stopniu zachowała swą odrębność, co jest związane z jej pierwotnie naturalnym odizolowaniem, głównie terenami zalewowymi i fosami, niesprzyjającymi dawniej nowemu osadnictwu. Znacznie mniej powierzchni zajętej zabudową występuje w zachodniej części miasta (Os. Karolówka) oraz położonym na południe od centrum Os. Zamczysko, gdzie zdecydowanie przeważają tereny zielone – ogrody działkowe, las, łąki, trawiaste nieużytki oraz zalew. Obecnie miasto ma układ osadnictwa w znacznym stopniu zgodny z jego "klinowym" modelem, w którym od centrum po niemal granice występują tereny o konkretnym typie zabudowy i użytkowania, związanymi ściśle z ciągami komunikacyjnymi. W zabudowie miasta, osiedla domów jednorodzinnych zajmują w przybliżeniu podobny obszar jak osiedla z zabudową wielorodzinną. Bloki znacznie gęściej występują w południowo-wschodnim fragmencie Zamościa (na Nowym Mieście), zwłaszcza na północ od ul. Partyzantów, gdzie położonych jest wiele osiedli z zabudową przede wszystkim wielorodzinną (w tym liczne wieżowce), natomiast na południe od tej ulicy przeważają domy jednorodzinne. Na północ od centrum podobnie; pasem wzdłuż ul. Piłsudskiego (od zachodu ograniczonego rzeką Łabuńką) występują osiedla z blokami wielorodzinnymi (Os. Planty, Os. Orzeszkowej, Os. Kilińskiego, Os. Reymonta), zaś dalej na północ i północny-wschód (ul. Lubelska - ul. Wojska Polskiego - ul. Powiatowa) już znacznie większy obszar zajmują domy jednorodzinne, przy których występują jeszcze osiedla z blokami, ale znacznie mniejsze. Wspomniane południowe i zachodnie fragmenty Zamościa (Os. Karolówka, Os. Zamczysko) to tereny, na których zabudowa mieszkalna składa się niemal wyłącznie z domów jednorodzinnych. Największe tereny przemysłowe i magazynowo-składowe skupiają się we wschodniej części miasta, w obrębie Os. Kilińskiego, gdzie sięgają po niezabudowane tereny przy wschodniej granicy. Podobne, ale mniejsze, są także na Os. Karolówka (zachodnia część Zamościa), ciągnące się wzdłuż ul. Szczepieskiej. Sporo nieużytków i gruntów ornych znajduje się na wschód od obwodnicy miasta oraz na zachód i południe od zabudowy na Os. Karolówka. Charakterystyczny, promienisty przebieg mają także główne ulice miasta, które zbliżają się do centrum lecz go nie przecinają: ulice Piłsudskiego i Lubelska (na jednej linii) zapewniają komunikację w kierunku północnym, ulice Partyzantów i Wyszyńskiego na wschód i południowy wschód, a ulice Lipska i Szczepieska na południowy zachód. Miasto podzielone jest oficjalnie na 16 dzielnic przy czym w granicach niektórych dzielnic znajduje się kilka osiedli mieszkaniowych (o tej samej nazwie co dzielnica bądź inne). Wyceniana nieruchomość znajduje się na osiedlu zwanym tak samo jak dzielnica - Świętego Piątka. Dzielnica ta znajduje się na wschód od centrum miasta, jej granice przebiegają ulicami: Partyzantów, Gminna, Świętego Piątka, Młyńska, Nadreczna, Ogrodowa, Lipska, Żdanowska i Narutowicza oraz rzeką Łabuńką. Większość zabudowy tej dzielnicy stanowią domy jednorodzinne, z nielicznymi, niewielkimi blokami. Jedynym większym osiedlem składającym się z bloków jest nowe osiedle Świerkowa Aleja przy ul. Młyńskiej. Zabudowa mieszkalna jednorodzinna zajmuje większość powierzchni dzielnicy, zwłaszcza na południe od ulicy Świętego Piątka. Jest dość zwarta, z nieco mniejszym skupieniem pomiędzy ulicami Jordana i Weteranów, gdzie znajdują się głównie nowe domy, budowane w ostatnich latach (nieformalnie określane jako osiedle Kompozytorów) oraz liczne budowy kolejnych. Przebiega tędy (ulicami: Lipska i Orląt Lwowskich) droga wojewódzka nr 849. Funkcjonują tu trzy szkoły: podstawowa (nr 6) przy ul. Orlej oraz liceum publiczne - II LO przy ul. Partyzantów. Przy granicy z Osiedlem Nowe Miasto, przy ulicy Partyzantów, znajduje się kościół rzymskokatolicki pw. Św. Krzyża, a przy ulicy Korczaka Sala Królestwa Chrześcijańskiego Zboru Świadków Jehowy. Obiekty usługowe skupiają się przy głównych, przelotowych ulicach, zwłaszcza Świętego Piątka, Lipskiej i wspomnianej Partyzantów, do których można zaliczyć niewielkie sklepy, warsztaty motoryzacyjne itp. Są tu ponadto pokoje gościnne "Polak" (ul. Orla) oraz jeden z większych w mieście salonów meblowych "Marcin" (ul. Świętego Piątka/Weteranów). Z ważniejszych obiektów Zamościa znajduje się tu budynek z delegaturą Urzędu Marszałkowskiego (ul. Partyzantów) oraz innymi instytucjami i oddział PCK (ul. Świętego Piątka). We wschodniej części dzielnicy zlokalizowany jest jeden z większych w mieście zakładów przemysłowych Sip-Mot (ul. Młyńska).

3. Stan zagospodarowania oraz stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Właściciel: Anna Ewa Obuchowicz córka Romana i Marii oraz Dariusz Obuchowicz syn Józefa i Alicji po 1/2 części każde z Stanisławy

Położenie nieruchomości: Zamość ul. Sybiraków 30

Tytuł własności: księga wieczysta nr ZA1Z/00084343/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych

Oznaczenie nieruchomości /numer działki/: 14/2

Lokalizacja: w strefie pośredniej miasta, na obszarze osiedla Świętego Piątka, w terenach o dużej intensywności zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, w odległości około 400 m od ul.Świętego Piątka - głównej ulicy dzielnicy, od ul.Lipskiej - głównej ulicy miasta, trasy wylotowej na Krasnobród oraz od rzeki Łabuńki z terenami rekreacyjnymi i sportowymi

Otoczenie: od strony zachodniej – ul.Sybiraków, z pozostałych stron – zabudowa mieszkalna jednorodzinna

Dojazd: z ul.Sybiraków

Infrastruktura: linia elektroenergetyczna, wodociągowa, gazowa i kanalizacji sanitarnej

Powierzchnia: 0,0896 ha

Użytki i klasy: B – 0,0896 ha

Struktura użytków: tereny mieszkaniowe – 100%

Stan zagospodarowania: działka o regularnym kształcie prostokąta, w całości ogrodzona, zabudowana budynkiem mieszkalnym i altaną ogrodową, z utwardzonym podjazdem i zagospodarowanymi terenami zieleni

3.1.Budynek mieszkalny murowany

Sposób użytkowania: mieszkalny

Dane techniczne:

Technologia wykonania – tradycyjna

Podpiwniczenie – brak

Ilość kondygnacji – 2

Rok realizacji – 2000

Powierzchnia zabudowy – 165 m²

Powierzchnia użytkowa – 220 m²

Stan techniczny – średni m.in. objawy występujące na ścianach wskazują na brak izolacji poziomej, ewentualnie na jej słabą jakość lub zniszczenie, część instalacji niesprawną (nieczynną) itp.

lub słabej jakości izolacje poziome

Dane konstrukcyjno-materiałowe

Budynek mieszkalny o ciekawej architekturze, wolnostojący, murowany, parterowy z poddaszem mieszkalnym, niepodpiwniczony, z garażem wbudowanym w bryłę budynku, wykonany na podstawie pozwolenia wydanego przez Prezydenta Miasta Zamościa z dnia 25 listopada 1999r. znak: PPIB-IV.7351/2733/653/99, fundamenty - żelbetonowe, ściany zewnętrzne – murowane z betonu komórkowego grubości 30 cm, docieplone styropianem o tynkowane metodą lekko mokra, ściany wewnętrzne z betonu komórkowego i cegły, tynki cementowo-wapienne, stropy TERIVA, dach - wielospadowy, łamany, z lukarnami, o konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką, kominy - z cegły ceramicznej, rynny i rury spustowe - PCV, stolarka okienna - typowa PCV ze szprotami, drzwi wejściowe - stalowe, brama garażowa - stalowa, segmentowa, podnoszona

Program użytkowy i standard wykończenia:

Budynek ma funkcjonalny układ pomieszczeń, wydzielone są strefy o różnicowanym przeznaczeniu, wejście z dworu prowadzi bezpośrednio na korytarz z którego jest oddzielne wejście poprzez hall do części mieszkalnej i oddzielne wejście do części technicznej i garażu. Szczegółowy rozkład przedstawia się następująco:

- **parter** – salon, jadalnia, kuchnia, pokój, łazienka z wc, hall z klatką schodową, spiżarnia, korytarz, kotłownia i garaż,
- **piętro** – pięć pokoi, łazienka z wc, hall z klatką schodową, korytarz z sauną drewnianą kabinową,

Standard wykończenia całości - wysoki, użyto do tego materiałów wysokiej jakości

Wyposażenie w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, co podłączoną do kotła na gaz, dodatkowo ogrzewanie podłogowe i kominek w salonie (aktualnie nieczynne) oraz instalacja solarna (również nieczynna)

3.2.Altana ogrodowa – wolnostojąca, parterowa, niepodpiwniczona, wykonana, w 2004 roku, w technologii tradycyjnej, konstrukcja z bali drewnianej na fundamentach punktowych, bez ścian osłonowych, podest z desek, dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty gontem bitumicznym, rynny i rury spustowe - PCV, piec murowany z kamienia

Program użytkowy i standard pomieszczeń: jedno duże pomieszczenie o średnim standardzie .

Wyposażenie w instalacje: elektryczną

Powierzchnia zabudowy: 40 m²

Stan techniczny: średni

III.PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Zamościa (wprowadzonego uchwałą Rady Miasta Nr XLV/499/06 z dnia 29-06-2006r.) wyceniana nieruchomość usytuowana jest w terenie oznaczonym symbolem 19.55MN. Dla terenów tych z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

1.1.Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wprowadzeniem nieuciążliwych usług oraz zabudowy mieszkaniowej z usługami;

1.2.Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy i wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej w formie

- wolnostojącej, w lokalizacji wskazanej na rysunku planu nr 2 obowiązującymi liniami zabudowy,
- dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcji i pokrycia dachów,
 - dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej /w tym garaży/ oraz ich adaptacji dla prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej,
 - dopuszczenie budowy nowych budynków gospodarczych, w tym garaży, w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych
- 1.3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
 - dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo wprowadzanie alternatywnych źródeł energii,
 - zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel /inwestor/ ma tytuł prawny,
- 1.4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- nakaz dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej (na terenach mieszkaniowych z usługami),
 - nakaz ujednoliconego zagospodarowania placyków przed wejściowymi z indywidualnie zaplanowanymi elementami małej architektury, m.in. ławkami i murkami (na terenach mieszkaniowych z usługami);
- 1.5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
- nakaz utrzymania zewnętrznego obrysu elewacji frontowych budynków mieszkalnych,
 - zakaz budowy oraz wydzielania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 200,00 m² /na terenach mieszkaniowych z usługami/,
 - ograniczenie wysokości zabudowy do 10,00 m,
 - ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowanych budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych /z kondygnacją poddasza włącznie/,
 - ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 200,00 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej /liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, rozbudowywanych i budowanych/ oraz do 400,00 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami /liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków usługowych/,
 - ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 15,00 m,
 - ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% ich powierzchni użytkowej oraz do 50% w zabudowie mieszkalnej z usługami,
 - nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
 - zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich wysokości do 1,80 m oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie w formie słupów i podmurówek,
- 1.7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki: 600,00 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 900,00 m² dla zabudowy mieszkaniowej z usługami,
 - dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dopuszczanie wykorzystywania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki /pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej/,
- 1.8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakaz wprowadzania działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska w tym uciążliwej działalności produkcyjnej,
- 1.9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenów do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.

IV. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Rodzaj – rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Obszar – tereny miasta Zamość

Okres badania cen – lata 2024-2026, zastosowano nieznacznie dłuższy okres badań cen, niż standardowy dwuletni, ze względu na niewielką liczbę transakcji obiektami zbliżonymi do wycenianego

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie miasta Zamościa jest średnio rozwinięty. W badanym okresie przeprowadzono kilkadziesiąt transakcji, w tym większość budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi, dwukondygnacyjnymi. Ich ceny transakcyjne są bardzo zróżnicowane. Średnio kształtowały się na poziomie 620.000 zł za nieruchomość zabudowaną. Najwięcej transakcji, bo aż siedemnaście przeprowadzono w przedziale 600.000 – 700.000 zł, nieco mniej bo czternaście w przedziale 300.000 zł - 400.000 zł, dziesięć w przedziale 500.000 – 600.000 zł i po dziewięć w przedziale powyżej 700.000 zł i poniżej 300.000 zł. Przy średniej cenie za 1 m² powierzchni zabudowy wynoszącej około 4.900 zł. W przypadku budynków nowszych wykonanych po 2000 roku ceny transakcyjne są już znacznie wyższe, średnio wyniosły około 750.000 zł za całość co odpowiada kwocie około 5.500 zł za 1 m² powierzchni zabudowy. Z powyższego widać że zapotrzebowanie na tego typu nieruchomości jest co prawda wciąż duże, ale z racji wysokich cen popyt jest ograniczony. Najdroższe są nieruchomości położone w strefie śródmiejskiej, w pobliżu głównych ulic miasta, zabudowane budynkami mieszkalnymi w dobrym stanie technicznym i wysokim standardzie wykończenia, energooszczędne i tanie w eksploatacji, wyposażone w pełną infrastrukturę z garażem i w miarę dużą działką. Najtańsze są zaś te położone na peryferiach miasta, zabudowane budynkami mieszkalnymi w złym stanie technicznym i o niskim standardzie wykończenia, o dużych kosztach utrzymania, wymagające przeprowadzenia remontu i modernizacji, z niewielkimi i niezagospodarowanymi działkami. Dodatkowe budynki gospodarcze, a także piwnice podwyższają ceny nieruchomości. Popyt na nie blokuje niska zamożność miejscowych inwestorów oraz polityka banków (zaostrenie warunków przyznawania kredytów hipotecznych). Powoduje to, że ogłoszenia o ich sprzedaży długo utrzymują swoją aktualność pomimo, że są one relatywnie tańsze od lokali mieszkalnych (w przeliczeniu na 1 m² p.u.).

V.SPOSÓB WYCENY

1.Rodzaj określanej wartości

W przepisach dotyczących egzekucji z nieruchomości brak jest jednoznacznych wytycznych co do rodzaju określanej wartości, dlatego też posłużono się przepisami wynikającymi z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Według przedmiotowej ustawy wartość nieruchomości, jeżeli może być ona przedmiotem obrotu rynkowego, powinna odpowiadać jej wartości rynkowej. Przy czym zgodnie z art.151 ust.1. ww. ustawy wartość rynkową 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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej

2.Uzasadnienie wyboru podejścia i metody wyceny

Zgodnie z art. 154. ust. 1 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. W tym przypadku przedmiotowego wyboru dokonano dwuetapowo. W pierwszym etapie, uwzględniając cel wyceny, wybrano podejścia porównawcze i dochodowe, gdyż tylko tymi podejściami można określić wartość rynkową nieruchomości. W drugim etapie zaś, po analizie lokalnego rynku nieruchomości uwzględniającej pozostałe ww. czynniki, ostatecznie wybrano podejście porównawcze metodę porównywania parami. Postąpiono tak głównie ze względu na dostępność danych umożliwiających zastosowanie powyższego podejścia i metody. Na lokalnym rynku przeprowadzono kilkanaście transakcji nieruchomościami podobnymi o cechach je różnicujących możliwych do wychwycenia i skorygowania. Nie było ich jednak zbyt dużo, tak aby można było zastosować w podejściu porównawczym metodę korygowania ceny średniej, w której to wymagane jest zastosowanie około kilkunastu nieruchomości podobnych (minimum 11 sztuk). Odrzucono przy tym możliwość zastosowania podejścia dochodowego ze względu na brak wiarygodnych danych (informacji) co do dochodów osiąganych z nieruchomości podobnych, a niezbędnych w procesie wyceny.

3.Opis wybranego podejścia i metody wyceny

W podejściu porównawczym konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. 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. Jej zastosowanie uwarunkowane jest przede wszystkim założeniem, że wartość rynkowa nieruchomości znajduje się w przedziale pomiędzy ceną minimalną C_{min} i ceną maksymalną C_{max} , jakie odnotowano na analizowanym rynku w badanym okresie za nieruchomości podobne. Ceny minimalna i maksymalna wyznaczają warunki brzegowe wykorzystywane w procesie interpolacji, umożliwiając również określenie wag cech rynkowych jako procentowego udziału w przedziale $\Delta C = C_{max} - C_{min}$.

4.Procedura wyceny metody porównywania parami

- utworzenie zbioru transakcji nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,

- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- wybór do porównań ze zbioru transakcji, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny z ich opisem i charakterystyką,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach,
- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych

VI.OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG WYBRANEJ METODY WYCENY

1.Analiza trendu czasowego

Analizę trendu zmiany cen w badanym okresie, z uwagi na upływ czasu, przeprowadzono przy pomocy arkusza regresji, z wykorzystaniem specjalistycznego programu Valor firmy Pronet. Opierając się na własnej bazie cen transakcyjnych, z badanego obszaru, ustalono procentową wartość trendu wzrostu w skali roku w wysokości – 1,46%, przy nachyleniu prostej regresji wynoszącym - 0,0001. W związku z tym, że w prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych jest wyższe niż powyżej określona wartość, odstąpiono od aktualizacji cen.

2.Zbiór transakcji nieruchomościami podobnymi

W wyniku przeprowadzonej analizy lokalnego rynku do porównań wyselekcjonowano zbiór zawierający 4 nieruchomości podobne do wycenianej. Przy czym wszystkie one były przedmiotem obrotu rynkowego, znane są ich ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz ich cechy wymienione w §56 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami przyjętymi do porównań istnieje więź polegająca na podobieństwie co stanowi warunek konieczny do uznania nieruchomości za podobną i przyjęcia jej wartości za miarodajną dla określenia wartości szacowanej nieruchomości. Wykaz tych nieruchomości spełniających warunki art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przedstawiono w poniższej tabeli:

lp	Ulica	Rep.A nr	Data transakcji	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna	Pow. zabudowy budynku [m ²]	Cena 1 m ² p.z. budynku
1	Kilińskiego	490/2026	04-03-2026	1150	726.200 zł	135	5.379 zł
2	Kossaka	3673/2025	02-10-2025	1194	920.000 zł	161	5.714 zł
3	Kresowa	8830/2025	02-10-2025	1074	790.000 zł	127	6.220 zł
4.	Ładna	1069/2025	15-03-2025	1186	700.000 zł	160	4.375 zł
Średnia cena 1 m ² p.z.							5.422 zł

3.Wybór cech rynkowych

Dla porównania wybranych nieruchomości z wycenianą wybrano grupy cech rynkowych z uwzględnieniem ich istotności i wpływu na kształtowanie cech transakcyjnych. Przeprowadzono to na podstawie własnej analizy transakcji, preferencji nabywców, ogłoszeń prasowych oraz informacji uzyskanych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a głównie na podstawie ankiet przeprowadzanych wśród uczniów i studentów kierunków geodezji i gospodarki nieruchomościami (przepisy dopuszczają taką możliwość § 6.3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości). Wyróżniono kilka znaczących atrybutów, którym przypisano określone wagi odzwierciedlające ich wpływ na relacje rynkowe.

lp.	Wyróżnione cechy	Waga cechy w %
1.	Lokalizacja	10
2.	Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego	30
3.	Architektura budynku mieszkalnego	30
4.	Obiekty towarzyszące	20
5.	Powierzchnia działki	10
	Razem	100

4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych wraz z ustalenie zakresu skali ocen

Ip	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	2	W strefie pośredniej miasta, przy lokalnej drodze utwardzonej (o nawierzchni asfaltowej lub z kostki)
		1	W strefie peryferyjnej miasta, przy lokalnej drodze utwardzonej (o nawierzchni asfaltowej lub z kostki)
		0	W strefie peryferyjnej miasta, przy lokalnej drodze gruntowej prowizorycznie utwardzonej
2.	Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego	2	Budynek mieszkalny w dobrym stanie techniczno-użytkowym
		1	Budynek mieszkalny w średnim stanie techniczno-użytkowym
		0	Budynek mieszkalny w złym stanie techniczno-użytkowym
3.	Architektura budynku mieszkalnego	2	Budynek parterowy z poddaszem mieszkalnym, w skład powierzchni zabudowy wchodzi tylko powierzchnia mieszkalna
		1	Budynek parterowy z poddaszem mieszkalnym, w skład powierzchni zabudowy wchodzi powierzchnia mieszkalna z powierzchnią garażu wbudowanego w bryłę budynku
		0	Budynek parterowy z poddaszem mieszkalnym, w skład powierzchni zabudowy wchodzi powierzchnia mieszkalna i powierzchnią garażu przylegającego do bryły budynku
4.	Obiekty towarzyszące	2	Na nieruchomości oprócz budynku mieszkalnego dodatkowo występują budynki (gospodarcze, garaże) lub budowle (wiaty, altany) o powierzchni zabudowy powyżej 30 m ²
		1	Na nieruchomości oprócz budynku mieszkalnego dodatkowo występują budynki (gospodarcze, garaże) lub budowle (wiaty, altany) o powierzchni zabudowy poniżej 30 m ²
		0	Na nieruchomości poza budynkiem mieszkalnym nie występują inne obiekty
5.	Powierzchnia działki	1	Działki o powierzchni powyżej 1100 m ²
		0	Działki o powierzchni poniżej 1100 m ²

5. Określenie zakresu kwotowego poszczególnych cech

Analiza regionalnego rynku nieruchomości, w badanym okresie, wykazała pewne zróżnicowanie cen transakcyjnych, skrajne (tj. minimalna i maksymalna) za 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego wyniosły odpowiednio:

$$C_{\min} = 4.118 \text{ zł/m}^2 \text{ i } C_{\max} = 6.220 \text{ zł/m}^2$$

zaś przedział cenowy niezbędny do określenia zakresu kwotowego poszczególnych cech wyniósł:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 6.220 \text{ zł} - 4.118 \text{ zł} = 2.102 \text{ zł/m}^2$$

Przy czym we wszystkich analizowanych aktach kupna-sprzedaży jako jednostkę porównawczą wybrano 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. W jednostce tej uwzględniona była cena gruntu, budynków i budowli towarzyszących oraz przyłączy, a także składników roślinnych.

Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech przedstawiono w poniższej tabeli:

Ip.	Cecha	Waga w %	Zakres kwotowy w zł
1.	Lokalizacja	10	210
2.	Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego	30	631
3.	Architektura budynku mieszkalnego	30	631
4.	Obiekty towarzyszące	20	420
5.	Powierzchnia działki	10	210
	Razem	100	2102

6. Opis nieruchomości wybranych do porównania

Nieruchomość I	Nieruchomość położona przy ul. Kilińskiego, w strefie peryferyjnej miasta przy lokalnej drodze gruntowej prowizorycznie utwardzonej, zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Budynek mieszkalny wolnostojący, murowany, parterowy z poddaszem mieszkalnym, niepodpiwniczony, o powierzchni zabudowy 135 m ² , w złym stanie techniczno-użytkowym. Budynek gospodarczy murowany, parterowy wolnostojący o powierzchni zabudowy 45 m ² . Działka o powierzchni 0,1150 ha, ogrodzona, częściowo utwardzona, ze składnikami roślinnymi.
----------------	--

Nieruchomość II	Nieruchomość położona przy ul.Kossaka, w strefie peryferyjnej miasta przy lokalnej drodze gruntowej prowizorycznie utwardzonej, zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, murowanym, parterowym z poddaszem mieszkalnym, niepodpiwniczonym, z garażem w bryle budynku, o powierzchni zabudowy 161 m ² , w dobrym stanie techniczno-użytkowym. Działka o powierzchni 0,1194 ha, ogrodzona, częściowo utwardzona, ze składnikami roślinnymi.
Nieruchomość III	Nieruchomość położona przy ul.Kresowej, w strefie peryferyjnej miasta przy lokalnej drodze o nawierzchni utwardzonej, zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Budynek mieszkalny wolnostojący, murowany, parterowy z poddaszem mieszkalnym, niepodpiwniczonym, o powierzchni zabudowy 127 m ² , w dobrym stanie techniczno-użytkowym. Budynek gospodarczy murowany, parterowy wolnostojący o powierzchni zabudowy 42 m ² . Działka o powierzchni 0,1074 ha, ogrodzona, częściowo utwardzona, ze składnikami roślinnymi.
Nieruchomość IV	Nieruchomość położona przy ul.Ładnej, w strefie pośredniej miasta, przy lokalnej drodze o nawierzchni utwardzonej, zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, murowanym, parterowym z poddaszem mieszkalnym, niepodpiwniczonym, z garażem przylegającym do bryły budynku, o powierzchni zabudowy 160 m ² , w złym stanie techniczno-użytkowym. Działka o powierzchni 0,1186 ha, ogrodzona, częściowo utwardzona, ze składnikami roślinnymi.

7.Zestawienie cech nieruchomości przyjętych do porównania

Ip	Cechy rynkowe	Nieruch. wyceniana	Nieruch. I	Nieruch. II	Nieruch. III	Nieruch. IV
1.	Lokalizacja	2	0	0	1	2
2.	Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego	1	0	2	2	0
3.	Architektura budynku mieszkalnego	1	2	1	2	0
4.	Obiekty towarzyszące	2	2	0	2	1
5.	Powierzchnia działki	- 1*	1	1	0	1

* ponieważ nieruchomość wyceniana posiada gorszą cechę rynkową (w tym przypadku najmniejszą powierzchnię działki - poniżej 1000 m²) niż nieruchomość o cenie minimalnej, zaistniała potrzeba ekstrapolacji poza przedział [C_{min}, C_{max}]

8.Obliczenie poszukiwanej wartości

Ip	Cechy rynkowe	Udział cechy w %	Zakres kwotowy w zł	Nieruch. I (poprawki w zł)	Nieruch. II (poprawki w zł)	Nieruch. III (poprawki w zł)	Nieruch. IV (poprawki w zł)
1.	Lokalizacja	10	210	+ 210	+ 210	+ 105	-
2.	Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego	30	631	+ 316	- 316	- 316	+ 316
3.	Architektura budynku mieszkalnego	30	631	- 316	-	- 316	+ 316
4.	Obiekty towarzyszące	20	420	-	+ 420	-	+ 210
5.	Powierzchnia działki	10	210	- 420	- 420	- 210	- 420
		100	2102	- 210	- 106	- 737	+ 422
Cena transakcyjna 1 m ² p.z.				5379	5714	6220	4118
Cena skorygowana 1 m ² p.z.				5169	5608	5483	4540
Średnia cena rynkowa 1 m ² p.z.				(5169 + 5608 + 5483 + 4540)/3 = 5.200 zł/m ²			
Wartość rynkowa nieruchomości				W = 165 m ² x 5.200 zł/m ² x 1,05 = 858.000 zł			

VII.WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Aktualna wartość rynkowa wycenianej nieruchomości położonej w Zamościu przy ul.Sybiraków 30, wynosi:

$$W \approx 858.000 \text{ zł}$$

słownie-złotych: osiemset pięćdziesiąt osiem tysięcy

zaś wartość udziału 1/2 części:

$$W_u = 1/2 \times W = 1/2 \times 858.000 \text{ zł}$$

$$W_u = 429.000 \text{ zł}$$

słownie-złoty: czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy

Tak określona wartość mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości, przy czym zbliżona jest do ceny średniej, z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

VIII.OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Mając na uwadze cel wyceny, jakim jest określenie wartości rynkowej na potrzeby ustalenia wartości majątku w ramach postępowania upadłościowego, zaprezentowano również wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży. Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest wyznaczana przy założeniu, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne z punktu widzenia okresu ekspozycji majątku lub wynegocjowania sprzedaży. Zgodnie z metodologią wyceny wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobną ceną za jaką powinna zostać sprzedana nieruchomość na wolnym rynku, przy założeniu odpowiedniej ekspozycji nieruchomości na rynku. Jest to więc pewnego rodzaju wartość docelowa. Tymczasem w przypadku przedmiotowej nieruchomości występują istotne przesłanki wymuszonej sprzedaży, wynikające z postępowania upadłościowego. Wartość dla wymuszonej sprzedaży pokazuje zatem minimalną cenę, na którą może się zgodzić sprzedający, przy założeniu, że ma on stanowczy zamiar zawarcia umowy, ale godzi się na krótszą ekspozycję na rynku lub też inne ograniczenia rynkowe. Podstawą do określenia tej wartości były wiedza podparta odpowiednim doświadczeniem w ocenie płynności wycenianego składnika majątkowego. Należy przy tym podkreślić, że wartość dla wymuszonej sprzedaży nie jest w polskim prawie zdefiniowana, pojawiła się i funkcjonuje na rynku jako szczególna kategoria wartości nieruchomości i innych składników majątku, w odpowiedzi na konkretne zapotrzebowanie docelowej grupy odbiorców, w tym przede wszystkim wierzycieli. Do chwili obecnej nie wypracowano jednoznacznych zasad, procedur czy sposobów określania tej kategorii wartości. Brak jest także monitoringu zmian tej wartości czy też statystyk, które wskazywałyby relacje tej wartości do faktycznie odzyskiwanej wierzytelności w następstwie prowadzonej egzekucji. Efektem współpracy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych ze Związkiem Banków Polskich został opracowany roboczy materiał badawczy, który analizował m.in. w jaki sposób polskie banki ustalają wartość dla wymuszonej sprzedaży, jakie są relacje tej wartości do określonej wartości rynkowej oraz odzyskiwanych w trakcie egzekucji wierzytelności. Na podstawie dokonanej analizy ustalono jaka jest uzyskiwana wysokość współczynnika relacji wartości wymuszonej sprzedaży do wartości rynkowej nieruchomości:

- niskiej płynności - wartość wymuszona stanowi 60-70% wartości rynkowej,
- średniej płynności - 70-80% wartości rynkowej,
- średniej płynności (ale położone w dużych aglomeracjach) - 90% wartości rynkowej.

W związku z tym, że przedmiotową nieruchomość jest położona na rynku o dość umiarkowanej płynności, powyższe badania pozwoliły na przyjęcie współczynnika relacji wartości wymuszonej sprzedaży do wartości rynkowej nieruchomości na poziomie 70%. Jest to poziom w przybliżeniu odpowiadający sprzedaży nieruchomości w procesie windykacji komorniczej.

Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży została zatem określona w kwocie:

$$W_{ws} = W \times 0,70 = 858.000 \text{ zł} \times 0,70 = 600.600 \text{ zł}$$

$$W_{ws} = 600.000 \text{ zł}$$

słownie-złoty: sześćset tysięcy

zaś wartość udziału 1/2 części:

$$W_{uws} = 1/2 \times W_{ws} = 1/2 \times 600.000 \text{ zł}$$

$$W_u = 300.000 \text{ zł}$$

słownie-złoty: trzysta tysięcy

IX.KLAUZULE I OGRANICZENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy:

- został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi krajowymi zasadami wyceny - Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art.154 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

2. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, dla którego został sporządzony.

3. Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości odnosi się do aktualnego stanu prawnego nieruchomości oraz sposobu użytkowania. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowią zgromadzone dokumenty i materiały.
4. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie posiadanej dokumentacji technicznej.
5. Uproszczona inwentaryzacja budynków została wykonana przez autora operatu wyłącznie dla potrzeb wyceny (ze względu na brak dokumentacji technicznej) i nie może być wykorzystana do innych celów.
6. Określona w operacie wartość nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług.

X.ZAŁĄCZNIKI

- 1.Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- 2.Mapa ewidencyjna
- 3.Mapa zasadnicza
- 4.Dokumentacja fotograficzna
- 5.Polisa OC



PREZYDENT MIASTA ZAMOŚĆ

Nr kancelaryjny : GGN.6621. 2.625.2026.SG

Województwo : Lubelskie

Powiat : Miasto Zamość

Jednostka ewidencyjna : 066401_1 MIASTO ZAMOŚĆ

Obręb : 0001 MIASTO ZAMOŚĆ

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 26.06.2026

Jednostka rejestrowa : G.1699

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANNA EWA MEDER Rodzice:ROMAN,MARIA SŁOWACKIEGO 32/25; 37-600 LUBACZÓW;	Własność	1/2
2	DARIUSZ OBUCHOWICZ Rodzice:JÓZEF,ALICJA STOLARSKA 7; 07-200 WYSZKÓW;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
59.14/2	ZAMOŚĆ; SYBIRAKÓW 30	tereny mieszkaniowe	B	0,0896	0,0896	WNIOSEK NR 3182/10 ZA1Z/00084343/4

Id działki: 066401_1.0001.AR_59.14/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 066401_1.0001.AR_59.14/2.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 2/0

Pow zabud. [m2]: 165

Adres budynku: ZAMOŚĆ; SYBIRAKÓW 30

Ident. działek: 066401_1.0001.AR_59.14/2

Razem powierzchnia działek :

0,0896 ha

Słownie : osiemset dziewięćdziesiąt sześć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.06.2026

Sporządził : Sławomir Grela

Z up. Prezydenta Miasta Zamość

inż. Justyna Łoś
GEODETA MIASTA

26.06.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Mapa ewidencyjna

Skala 1:1000

Województwo : Lubelskie

Powiat : Miasto Zamość

Jednostka ewidencyjna : 066401_1 Miasto Zamość

Obiekt ewidencyjny : 1 Miasto Zamość

2



Nr kancelaryjny: GGN.6642.1.245.2026.AK

Poswiadcza się zgodność niniejszej treści z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
 Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: PREZIDENT MIASTA ZAMOŚĆ
 Szwaczkowa materiału zasobu - 8926 93
 Data wykonania kopu - 26.06.2026

Z up. Prezydenta Miasta Zamość
inż. Justyna Łoś
GEODETA MIASTA

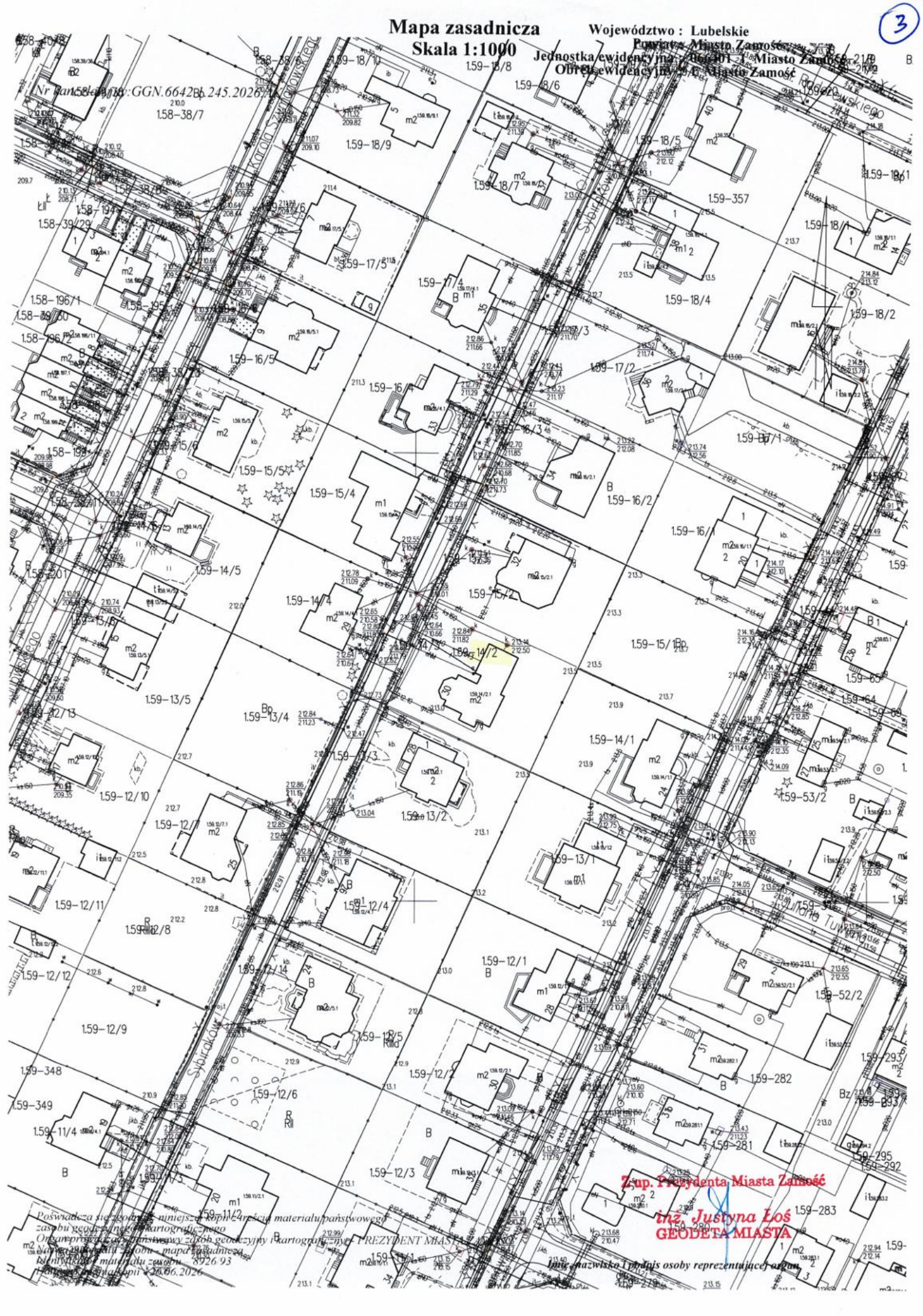
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Mapa zasadnicza
Skala 1:1000

Województwo : Lubelskie

Powiat : Miasto Zamość
Jednostka ewidencyjna : 101
Obręb ewidencyjny : 101-1
Miasto Zamość

3



Nr planu 518/18: GGN.6642B.245.2026

Poswiadcza się zgodność niniejszego z archiwalnym materiałem państwowym
z archiwum geodezyjno-kartograficznego
Opracowanie: Justyna Łoś, geodeta miast
Data: 2026.06.26

Zup. Prezydenta Miasta Zamość
Inż. Justyna Łoś
GEODETA MIASTA

ZAMOŚĆ ul.SYBIRAKÓW Działka nr 14/2

Budynek mieszkalny nr 30



Altana



5

ZAMOŚĆ ul.SYBIRAKÓW
Budynek mieszkalny nr 30
Pomieszczenia na parterze



SALON



JADALNIA



KUCHNIA



ŁAZIENKA Z WC



POKÓJ

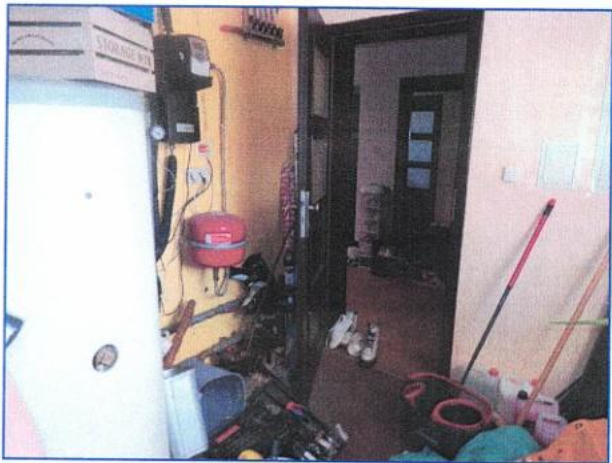


KORYTARZ



ZAMOŚĆ ul.SYBIRAKÓW
Budynek mieszkalny nr 30

Pomieszczenia na parterze



KOTŁOWNIA



GARAŻ

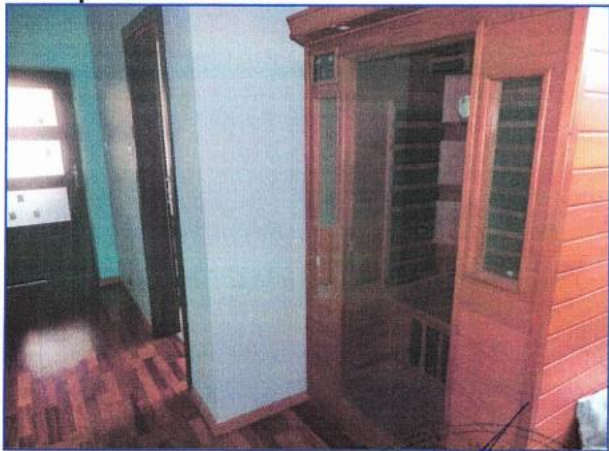


HALL

Pomieszczenia na poddaszu



KORYTARZ



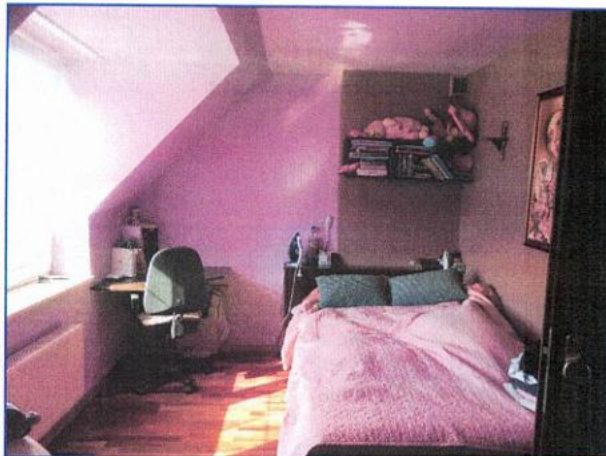
SAUNA



ZAMOŚĆ ul. SYBIRAKÓW
Budynek mieszkalny nr 30
Pomieszczenia na poddaszu



POKÓJ 1



POKÓJ 2



POKÓJ 3



POKÓJ 4



ŁAZIENKA



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1016678103



1 Okres ubezpieczenia: od 18.01.2026 r. do 17.01.2027 r.

2 Ubezpieczający: PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE "JES" JERZY SAWICKI
Adres korespondencyjny: LUDWIKA WARYŃSKIEGO 1, 22-400 ZAMOŚĆ
E-mail: JES-SAWICKI@WP.PL
Telefon: +48846390910
REGON: 950202372

3 Ubezpieczony: PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE "JES" JERZY SAWICKI
E-mail: JES-SAWICKI@WP.PL
Telefon: +48846390910
REGON: 950202372

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna
	Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	60 000 EUR 60 000 EUR

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

5 Składka łączna: 240,78 PLN
Składka została opłacona w całości.

Warunki ubezpieczenia

6 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) 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

7 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☒ 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).
4. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych.
5. ☐ 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).
6. ☒ 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.
7. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
8. ☒ 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.
9. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informację 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.
10. 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 - Powszechne 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; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1016678103/947120a3-5458-40cb-ae97-5f1bb035604f/BE20 PIN: 0436

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/24F11_01/20260102.1410/proddppu04-380740086.3/FILE/947120a3-5458-40cb-ae97-5f1bb035604f



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście 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) albo nadanie w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
 - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87870-55695-FHJFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczaniach 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 reklamację, skargę lub zażalenie 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. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje 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 rozwiązywania 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 Konsumenta.
12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

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

PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE "JES" JERZY SAWICKI
E-mail: JES-SAWICKI@WP.PL
Telefon: +48846390910

Data zawarcia umowy: 02.01.2026 r.

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



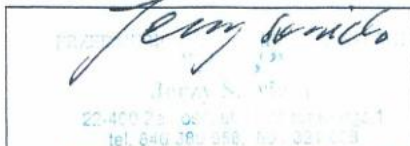
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE "JES"
JERZY SAWICKI

Ubezpieczający

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Jacek Kraczek



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczęć 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)





Operat zawiera 14 stron
i 9 kart kolejno ponumerowanych załączników