

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena prawa własności niezabudowanej nieruchomości składającej się z działki nr 46 o pow. 0,5299 ha położonej w miejscowości Jarosławiec, gmina Uchanie, pow. hrubieszowski.

Dane rejestrowe gruntu	działka nr 46 o pow. 0,5299 ha, obręb 0038 Jarosławiec, gm. Uchanie, powiat hrubieszowski.
Numer księgi wieczystej	ZA1H/00022295/5
Własność:	- Renata Alicja Czubara 1/1 udział
Opis użytku	Br-RII – grunty rolne zabudowane – 0,2185 ha. RII – grunty orne – 0,3114 ha.
Podejście, metoda	Porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa dz. nr 46	W_R = 41 280 zł (słownie: czterdzieści jeden tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych)

Autor opinii:

Marta Zwolan
Rzecznawca Majatkowy

✉ biuro@wycena-martazwolan.pl
🌐 wycena-martazwolan.pl
☎ +48 500 619 975
📍 Prosta 1A/32, 22-400 Zamość



Zamość, dnia 19.03.2026



Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.	5
1.1. Przedmiot wyceny.	5
1.2. Zakres wyceny.	5
2. CEL WYCENY.	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.	5
3.1. Podstawa formalna.	5
3.2. Podstawa prawna.	5
3.3. Podstawa metodologiczna.	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.	5
3.5. Inne źródła danych mających wpływ na wycenę:	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.	6
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.	6
5.1 Stan prawny:	6
5.2. Stan fizyczny nieruchomości.	7
A. Lokalizacja ogólna.	7
B. Lokalizacja szczegółowa i stan użytkowy.	9
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:	9
7. SPOSÓB WYCENY, WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WYKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.	10
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	11
8.1 Analiza lokalnego rynku nieruchomości.	11
8.2. Opis cech wpływających na wartość nieruchomości i ich ocena.	12
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.	13
10. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI NAJBARDZIEJ PODOBNYCH I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ.	14
11. OKREŚLENIE WIELKOŚCI POPRAWEK.	15
12. WYNIK KOŃCOWY.	15
13. UZASADNIENIE.	16
14. KLAUZULE.	16
15. ZAŁĄCZNIKI.	16



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość składająca się z działki niezabudowanej nr 46 o pow. 0,5299 ha położona w miejscowości Jarosławiec, gmina Uchanie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Hrubieszowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZA1H/00022295/5

1.2. Zakres wyceny.

Zakresem objęte jest prawo własności nieruchomości opisanej w punkcie 1.1

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawą sporządzenia operatu szacunkowego jest postanowienie LU1S/GU/1088/2025/13 wydane przez Sąd Rejonowy Lublin- Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych. Powyższe postanowienie dot. ogłoszenia upadłości dłużnika – Renata Czubara, PESEL 71020913742, wyznaczając jako syndyka Pana Przemysława Furmanka (numer licencji 1594).

3.2. Podstawa prawna.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 344, 1113, 1463)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

3.3. Podstawa metodologiczna.

- Nota Interpretacyjna - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- Powszechne Krajowe Standard Wyceny – Wartość rynkowa.
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny - Wycena nieruchomości rolnych.
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jednolity w Dz.U. z 2020 r. poz. 333, z 2023 r. poz. 1450,)
- „Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2024
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod red. S. Żróbek, Olsztyn 2007
- „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości” A.Hopfer, R.Cymerman, Wydawnictwo PFSRM, Warszawa 2010
- Kwartalnik PFSRM „Rzecznawca Majątkowy”.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

- Elektroniczny rejestr ksiąg wieczystych: kw. nieruchomości gruntowej nr ZA1H/ 00022295/5
- Wypis z rejestru gruntów działki nr 46 wydany dnia 05.02.2026 przez Starostwo Powiatowe w Hrubieszowie.
- Wyrys dla działki nr 46, wydany przez Starostwo Powiatowe w Hrubieszowie dnia 05.02.2026

- Oględziny nieruchomości dokonane dnia: 13.03.2026 r.
- Informacje dotyczące sprzedaży działek na terenie gmin: Uchanie, Werbkowice, Mircze, Miączyn oraz Grabowiec przeznaczonych częściowo pod tereny zabudowy wiejskiej, a częściowo pod tereny rolne w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny, uzyskane ze Starostwa Powiatowego w Hrubieszowie i Starostwa Powiatowego w Zamościu.

3.5. Inne źródła danych mających wpływ na wycenę:

- Informacje o przeznaczeniu działki nr 46 aktualne - zgodnie z treścią zaświadczenia wydanego przez Urząd Gminy Uchanie dnia 10.03.2026 roku. (Zaświadczenie w załącznikach, znak pisma IT.6727.28.2026)

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

- Data sporządzenia wyceny: 19.03.2026 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości :13.03.2026 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: 13.03.2026 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 13.03.2026 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1 Stan prawny:

Stan prawny nieruchomości ustalony został na podstawie księgi wieczystej nieruchomości nr ZA1H/00022295/5 (stan kw. aktualny na dzień dokonania oględzin) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Hrubieszowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz wypisu z rejestru gruntów z dnia 05.02.2026 r.

Dział I. Oznaczenie nieruchomości.

Numer działki: **46**

Identyfikator: 060407_2.0038.46

Obręb ewidencyjny (*numer, nazwa*): 0038, JAROSŁAWIEC

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*): Lp.1. 1, LUBELSKIE, HRUBIESZOWSKI, UCHANIE, JAROSŁAWIEC

Sposób korzystania: BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE

Obszar całej nieruchomości: **0,5299 HA**

Dział I Sp. Spis spraw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II. Własność.

Właściciele

Lp. 1

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): Lp. 1.2. 1/1

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL):

RENATA ALICJA CZUBARA, ALFRED, KRYSZYNA, 71020913742

Dział III. Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Brak wpisów.

Dział IV. Hipoteka.

Lp. 1

Numer hipoteki (roszczenia) : 2

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta: **27000,00** (DWADZIEŚCIA SIEDEM TYSIĘCY) **ZŁ**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*): Lp.1.1 KWOTA ZAPŁATY

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*):

PROTEGAT 1 NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, KRAKÓW, 366365583

Lp. 1

Numer hipoteki (roszczenia) : 3

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta: **162303,00** (STO SZEŚĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE TRZYSTA TRZY) **ZŁ**

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*): Lp.1.1 KWOTA ZAPŁATY

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*):

PROTEGAT 1 NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, KRAKÓW, 366365583

Uwaga: Zgodnie z treścią Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

§ 34.1 Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. Przy określaniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę

Dane opisane w KW nieruchomości oraz w wypisie z rejestru gruntów są zgodne. Stan prawny nieruchomości opisany w KW dostępny jest do weryfikacji w elektronicznej przeglądarce ksiąg wieczystych pod adresem www.przegladarka-ekw.ms.gov.pl.

Wypis z rejestru gruntów oraz kopia mapy zasadniczej zamieszczone są w załącznikach do operatu.

5.2. Stan fizyczny nieruchomości.

A. Lokalizacja ogólna.

Działka nr 46 położona jest w miejscowości Jarosławiec, należącej do Gminy Uchanie.

Gmina Uchanie położona jest w południowo-wschodniej części województwa lubelskiego przy szlaku handlowym Lublin, Krasnystaw, Hrubieszów, Zosin – Granica Państwa. Obszar gminy umiejscowiony jest w granicach dwóch mezoregionów: Działów Grabowieckich oraz Grzędy Horodelskiej. Gmina Uchanie jest jedną z ośmiu gmin powiatu hrubieszowskiego. Sąsiaduje z takimi gminami jak Hrubieszów i Trzeszczany (pow. hrubieszowski), Grabowiec (pow. zamojski), oraz Wojsławice i Białopole (pow. chełmski). Gmina Uchanie jest gminą typowo rolniczą, w skład której wchodzi 27 wsi. Obszar gminy obejmuje 12075 ha, z czego 1913 to lasy, a 150 ha łąki. Przez gminę przepływają

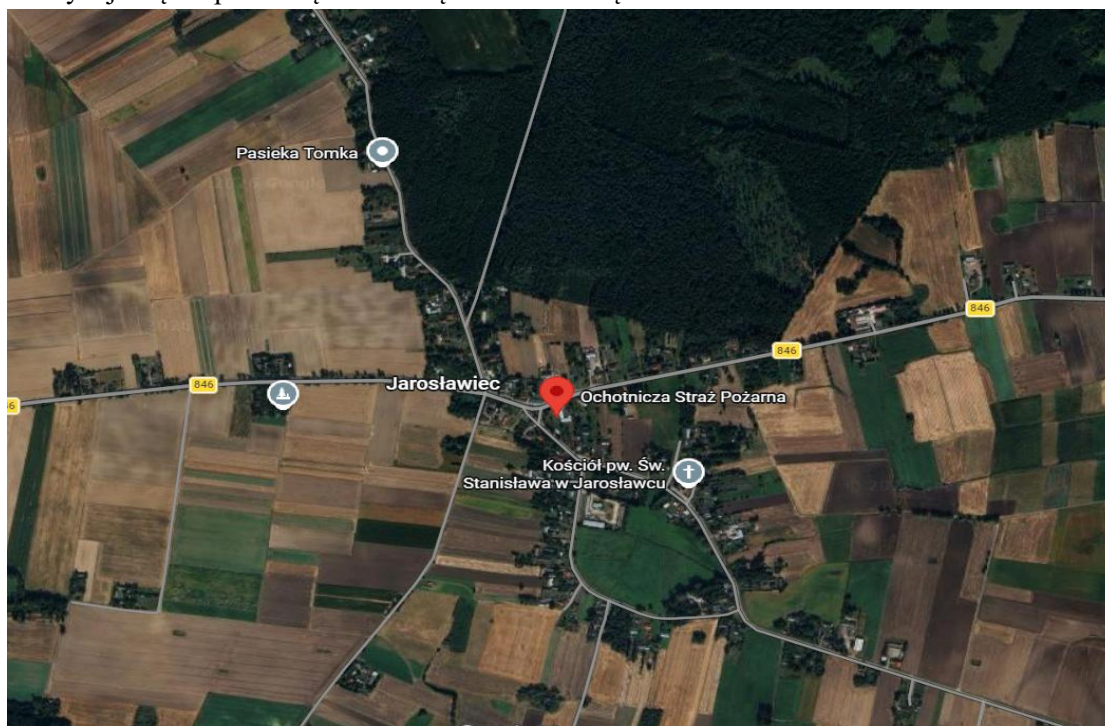
dwie rzeki: Białka i Wełnianka. Lasy i grunty leśne w gminie Uchanie zajmują 15,8% powierzchni. Lasy są rozproszone i rozdrobnione, w związku z tym nie tworzą większych kompleksów. Są to najczęściej lasy mieszane (dąb, buk, grab, brzoza, sosna). Gminę zamieszkuje 5100 osób, gmina ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -53. Głównym zajęciem mieszkańców jest rolnictwo, któremu sprzyjają dobre gleby. Łączna ilość gospodarstw rolnych wynosi 1550, a średnia ich powierzchnia to 7,79 ha. 80% gospodarstw prowadzi produkcję wielokierunkową, 5% stanowią gospodarstwa prowadzące produkcję mleka. W uprawach dominuje pszenica, buraki cukrowe oraz ziemniaki.

W gminie funkcjonuje 10 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych. Obecnie na terenie Gminy Uchanie nie ma dużych zakładów przemysłowych.

Na terenie gminy funkcjonują m.in. takie instytucje oraz podmioty gospodarcze jak: Bank Spółdzielczy, dwa ośrodki zdrowia tj. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej oraz PZOZ w Teratynie, Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”, Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Pryzmat”, Spółka Jawna „Młynarex”, Poczta Polska, Firma Handlowa „ARS”, Stacja Paliw „RADPOL” piekarnia, 2 apteki, lecznica dla zwierząt oraz liczne placówki handlowe.

Wskaźnik bezrobocia w gminie wynosi 8%. Jest to jeden z najniższych wskaźników w powiecie hrubieszowskim. Oczywiście, jest też tzw. ukryty wskaźnik bezrobocia, który stanowi taką samą cyfrę. W jedenastu miejscowościach funkcjonuje wodociąg wiejski tj. Uchanie, Rozkoszówka, Mojsławice, Kol. Mojsławice, Drohiczany, Staszic, Miedniki, Teratyn, Odletajka, Jarosławiec i Wysokie. W Uchaniach działa biologiczna oczyszczalnia ścieków wybudowana przy wsparciu finansowym Fundacji Polsko-Niemieckiej oraz kolektor ściekowy o długości 7000 mb.

Jarosławiec jest to wieś w Polsce położona w województwie lubelskim, w powiecie hrubieszowskim, w gminie Uchanie. Wieś jest sołectwem w gminie Uchanie. Według Narodowego Spisu Powszechnego (2021 r.) liczyła 351 mieszkańców i była czwartą co do wielkości miejscowością gminy. Współcześnie charakteryzuje się rozproszoną zabudową mieszkaniową.



Źródło: <https://www.google.com/maps/place/>

B. Lokalizacja szczególowa i stan użytkowy.

Działka gruntu nr 46 o powierzchni 0,5299 ha, położona jest we wsi Jarosławiec bezpośrednio przy drodze publicznej, utwardzonej, asfaltowej. Kształt działki korzystny – prostokąt, profil terenu działki bez wyraźnych nierówności, nie utrudniającymi sposób korzystania zgodnie z obowiązującymi na terenie działki dokumentami planistycznymi (różnica w poziomie terenu w skrajnych punktach 1 metr). Od strony frontowej działki znajduje się ogrodzenie wykonane z siatki stalowej o wymiarach przemysłowych (zardzewiałej) przymocowanej do słupków stalowych, zabetonowanych w gruncie oraz brama wjazdowa dwuskrzydłowa, wykonana z paneli ogrodzeniowych wykonanych z siatki stalowej - całość ogrodzenia w bardzo słabym stanie technicznym nie powodującym wzrostu wartości nieruchomości. Bezpośrednie sąsiedztwo działki 46 stanowią działki zabudowane, natomiast po przeciwnej stronie drogi znajdują się działki niezabudowane, zadrzewione. Występujące na działce użytki (grunty orne): R II – 0,3114 ha, oraz pozostałe użytki Br- RII – 2185 ha - współczynnik bonitacji równy 1,65. Działka posiada przyłącze sieci wodociągowej. Na dzień wizji lokalnej działka ugorowana, częściowo porośnięta samosiejkami drzew i krzewów oraz wysokimi trawami.



Źródło: <https://uchanie.e-mapa.net/>

Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Dla obszaru na, którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązuje ani miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ani plan ogólny gminy.

Zgodnie z art. 154. Ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (o treści obowiązującej od dnia 24 września 2023 roku) w przypadku braku planu ogólnego gminy oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Natomiast zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o zmianie niektórych ustaw do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie uwzględnia się zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Uchanie zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Uchanie Nr XXII/167/02 r. z dnia 20 marca 2002 r. teren, na którym położona jest działka częściowo (0,2185 ha) przeznaczony jest pod tereny **zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności** (zabudowa mieszkaniowa zagrodowa i jednorodzinna z usługami), a częściowo (0,3114 ha) **pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej**.

7. SPOSÓB WYCENY, WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WYKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.

Operat sporządzony jest dla ustalenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej nie zabudowanej w celu przeprowadzenia czynności związanych z postępowaniem upadłościowym.

Zgodnie z art. 151. 1 ustawy 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”. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Wartość rynkową w tym przypadku określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

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.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

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

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

8.1 Analiza lokalnego rynku nieruchomości.

W celu określenia wartości gruntu wycenianej działki dokonano analizy rynku lokalnego działek niezabudowanych o powierzchni nieprzekraczającej 7000 m²

Dla określenia wartości rynkowej działki nr 46 określono rodzaj rynku, jego obszar i okres badania :

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, dla których obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnie, z którym działka częściowo (lub całkowicie) przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową (mieszkaniową), a częściowo pod tereny produkcji rolniczej. Działka o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 7000 m²

Obszar badania rynku: gminy Uchanie, Werbkowice, Mircze, Miączyn oraz Grabowiec.

Okres badania rynku: okres dwóch lat poprzedzających datę wyceny

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskanych z danych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Hrubieszowie oraz Zamościu. Na terenie gminy Uchanie doszło w okresie ostatnich dwóch lat do kilku transakcji działkami niezabudowanymi częściowo przeznaczonymi pod zabudowę, a częściowo pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, jednak tylko jedna mogła zostać wykorzystana do szczegółowych porównań (ze względu na duże różnice powierzchni). Stąd też rozszerzono obszar badania o gminy: Werbkowice, Mircze, oraz sąsiadujące z nimi gminy powiatu zamojskiego Miączyn oraz Grabowiec. Ceny takich nieruchomości wynosiły od 4,67 zł/m² do 7,39 zł/m² (transakcje o cenach znacznie odbiegających od pozostałych zostały odrzucone). Wpływ na cenę jednostkową ww. rodzaju nieruchomości na analizowanym terenie ma przede wszystkim: współczynnik bonitacji, szerokość części działki przeznaczonej pod zabudowę, sąsiedztwo, dostęp do drogi, uzbrojenie oraz występowanie utrudnień w uprawie. Cechy takie jak, kształt oraz wielkość również mające wpływ na ceny transakcyjne na rynku nieruchomości częściowo przeznaczonych pod zabudowę, dla zbioru nieruchomości podobnych zostały ocenione tak samo stąd nie mają wpływu na zróżnicowanie cen transakcyjnych ww. zbioru w skutek czego nie zostały uwzględnione w obliczaniu poprawek. Natomiast cechy: kultura rolna oraz wyposażenie w budowlę i urządzenia służące do produkcji rolnej; również wpływające na wartość zgodnie z zaleceniami (PKSW Wycena nieruchomości rolnych – 4.1.7) dla części działki przeznaczonej pod cele produkcji rolniczej również zostały ocenione tak samo dla zbioru nieruchomości podobnych i dla wycenianej działki. Wynik analizy rynku przedstawia poniższa tabela nr 1, z zawartą oceną cech wpływających na wartość.

Lp.	Data transakcji	Obręb (gmina)	Pow. w m ²	Współczynnik bonitacji	Szerokość części działki przeznaczonej pod zabudowę	Sąsiedztwo	Dostęp do drogi	Uzbrojenie	Występowanie utrudnień w uprawie	Cena transakcyjna	Cena za m ² w zł (cena zaktualizowana)
1.	2026-02-27	Mircze (Mircze)	3 000	Średni 1,5	Mniej korzystna (20m)	Mniej korzystne	Mniej korzystny	Mniej korzystne	Brak	13 960	4,65 (4,67)
2.	2025-12-17	Łasków (Mircze)	6 900	Średni 1,5	Bardziej korzystna (51,5m)	Mniej korzystne	Średnio korzystny	Mniej korzystne	Brak	40 000 zł	5,79 (5,88)
3.	2025-10-02	Werbkowice (Werbkowice)	4 022	Średni 1,5	Średnio korzystna (32,5m)	Bardziej korzystne	Bardziej korzystny	Bardziej korzystne	Brak	30 000 zł	7,46 (7,65)
4.	2025-02-21	Horyszów Ruski (Miączyn)	4 100	Niższy (1,25)	Mniej korzystna (21m)	Średnio korzystne	Średnio korzystny	Mniej korzystne	Brak	20 500 zł	5,00 (5,30)

5.	2024-12-30	Miączyn (Miączyn)	5 437	Średni (1,55)	Średnio korzystna (36,3m)	Średnio korzystne	Bardziej korzystny	Mniej korzystne	Brak	30 000 zł	5,51 (5,89)
6.	2024-07-05	Teratyn (Uchanie)	5 351	Średni (1,35)	Bardziej korzystna (63 m)	Średnio korzystne	Mniej korzystny	Mniej korzystne	Brak	37 000 zł	6,91 (7,56)
7.	2024-03-19	Niewirków (Miączyn)	3001	Wysoki (1,80)	Średnio korzystna (40)	Średnio korzystne	Bardziej korzystny	Mniej korzystne	Brak	22 200	7,39 (8,27)

8.2. Opis cech wpływających na wartość nieruchomości i ich ocena.

Na podstawie analizy rynku ustalono cechy nieruchomości, które wpływają na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych przeznaczonych częściowo pod obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a częściowo pod tereny zabudowy zagrodowej, na terenie gminy Uchanie i są to: współczynnik bonitacji, szerokość części działki przeznaczonej pod zabudowę, sąsiedztwo, dostęp do drogi, uzbrojenie, występowanie utrudnień w uprawie. Cechy takie jak: kształt, ukształtowanie terenu, kultura rolna oraz wyposażenie w budowlę i urządzenia służące do produkcji rolnej również wpływające na wartość zgodnie z zaleceniami (PKSW Wycena nieruchomości rolnych – 4.1.7) nie zostały uwzględnione jako cechy różnicujące wartość analizowanych nieruchomości, gdyż ich ocena dla zbiorów nieruchomości podobnych dla poszczególnych działek była taka sama.

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena cechy	Skala cechy
1.	Współczynnik bonitacji	Wysoki	Od 1,59 (Przewaga gruntów klasy II)
		Średni	1,35 – 1,59 (przeważają grunty klasy III)
		Niski	Poniżej 1,35 (grunty klasy III i klas niższych)
2.	Szerokość części działki przeznaczonej pod zabudowę	Bardziej korzystana	Działka o szerokości powyżej 42 metrów pozwalająca na swobodne posadowienie domu mieszkalnego, budynków gospodarczych, niosąca potencjał podziału działki.
		Średnio korzystna	Działka o szerokości powyżej od 30 - 42 metrów pozwalająca na swobodne posadowienie domu mieszkalnego, budynków gospodarczych, nie mająca potencjału podziału na dwie działki z dogodnymi warunkami zabudowy
		Mniej korzystna	Działka o szerokości poniżej 30 ograniczająca w pewnym stopniu możliwość wyboru miejsca posadowienia budynku mieszkalnego, jego wielkości oraz bryły, nie dająca możliwości ewentualnego podziału.
3.	Sąsiedztwo	Bardziej korzystne	Przewaga działek zabudowanych
		Średnio korzystne	Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią w równej mierze działki zabudowane oraz działki wykorzystywane do produkcji rolniczej

		Mniej korzystne	Przewaga działek użytkowanych rolniczo, pojedyncze działki w najbliższym sąsiedztwie są zabudowane.
4.	Dostęp do drogi	Bardziej korzystny	Dojazd do działki drogą publiczną, utwardzoną, asfaltową
		Średnio korzystny	Dojazd do działki drogą publiczną gruntową, nieutwardzoną (połą)
		Mniej korzystny	Dojazd do działki poprzez działki sąsiednie (na zasadzie służebności drogi koniecznej)
5.	Uzbrojenie	Bardziej korzystne	Działka uzbrojona w przyłącza 2 sieci
		Średnio korzystne	Działka uzbrojona w przyłącze 1 sieci
		Mniej korzystne	Działka nieuzbrojona
6.	Występowanie utrudnień w uprawie	Brak	Brak
		Średnie	Zadrzewienia i zakrzewienia występują na obszarze nie przekraczającym ¼ powierzchni działki / nieruchomości

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

Określenie trendu czasowego:

Po szczegółowej analizie wybranych transakcji oraz po konsultacji z ekspertami lokalnego rynku nieruchomości ustalono, iż w badanym okresie, na podstawie analizowanych transakcji, miały miejsce wzrosty cen rynkowych nieruchomości gruntowych przeznaczonych częściowo pod zabudowę zagrodową, a częściowo pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej - co wpisuje się w ogólną tendencję wzrostu cen nieruchomości na rynku. Na podstawie przeprowadzonych analiz ustalono, iż w badanym okresie trend czasowy wyniósł średnio 0,5 % w skali miesiąca.

Na tej podstawie zostały zaktualizowane ceny transakcyjne nieruchomości podobnych na datę wyceny:

$$C_z = C_i * (1 + \alpha_t * t_i)$$

gdzie:

C_z - jednostkowa cena transakcyjna zaktualizowana na datę wyceny.

C_i - jednostkowa cena transakcyjna.

α_t - średni współczynnik zmiany jednostkowych cen transakcyjnych w %.

t_i - ilość jednostek czasu (np. miesięcy) od daty transakcji do daty wyceny

$$C_{\min}: 4,67 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max}: 8,27 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 8,27 \text{ zł/m}^2 - 4,67 \text{ zł/m}^2 = 3,60 \text{ zł/m}^2$$

Lp.	Cecha	Waga cechy w %	Zakres kwotowy	Zakres oceny
1.	Współczynnik bonitacji	40	1,44	- Wysoki - Średni - Niski
2.	Szerokość części drogi przeznaczonej pod zabudowę	10	0,36	- Bardziej korzystna - Średnio korzystna - Mniej korzystna
3.	Sąsiedztwo	10	0,36	- Bardziej korzystne - Średnio korzystne - Mniej korzystne
4.	Dostęp do drogi	15	0,54	- Bardziej korzystny - Średnio korzystny - Mniej korzystny
5.	Uzbrojenie	13	0,47	- Bardziej korzystne - Średnio korzystne - Mniej korzystne
6.	Występowanie utrudnień w uprawie	12	0,43	- Brak - Średnie
Razem		100	3,60	

10. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI NAJBARDZIEJ PODOBNYCH I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ.

Dokonano szczegółowej analizy nieruchomości wycenianej oraz czterech nieruchomości najbardziej do niej podobnych pod względem cech rynkowych, mających wpływ na wartość.

Lp.	Cecha	Wyceniana działka	Nieruchomości najbardziej podobne			
			Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 5	Nieruchomość nr 6	Nieruchomość nr 7
1.	Współczynnik bonitacji	Wysoki	Średni	Średni	Średni	Wysoki
2.	Szerokość części drogi przeznaczonej pod zabudowę	Bardziej korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Bardziej korzystna	Średnio korzystna
3.	Sąsiedztwo	Średnio korzystne	Bardziej korzystne	Średnio korzystne	Średnio korzystne	Średnio korzystne
4.	Dostęp do drogi	Bardziej korzystny	Bardziej korzystny	Bardziej korzystny	Mniej korzystny	Bardziej korzystny
5.	Uzbrojenie	Średnio korzystne	Bardziej korzystne	Mniej korzystne	Mniej korzystne	Mniej korzystne
6.	Występowanie utrudnień w uprawie	Średnie	Brak	Brak	Brak	Brak

11. OKREŚLENIE WIELKOŚCI POPRAWEK.

Lp.	Cechy rynkowe	% udział cechy w ΔC	Zakres kwotowy poprawki	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 5	Nieruchomość nr 6	Nieruchomość nr 7
1.	Współczynnik bonitacji	40	1,44	+ 0,72	+ 0,72	+ 0,72	0
2.	Szerokość części działki przeznaczonej pod zabudowę	10	0,36	+ 0,18	+ 0,18	0	+ 0,18
3.	Sąsiedztwo	10	0,36	- 0,18	0	0	0
4.	Dostęp do drogi dojazdowej	15	0,54	0	0	+ 0,54	0
5.	Uzbrojenie	13	0,47	- 0,23	+ 0,23	+ 0,23	+ 0,23
6.	Występowanie utrudnień w uprawie	12	0,43	- 0,43	- 0,43	- 0,43	- 0,43
Suma poprawek		100	3,60	+ 0,06	+ 0,70	+1,06	- 0,02
Cena transakcyjna 1m ² nieruchomości skorygowana na datę wyceny				7,65	5,89	7,56	8,27
Cena transakcyjna 1m nieruchomości skorygowana o sumę poprawek				7,71	6,59	8,62	8,25
Wartość średnia				7,79			

Wartość rynkową niezabudowanej działki nr 46 obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości nieruchomości podobnych skorygowanej o sumę poprawek.

$$x = \frac{7,71+6,59+8,62+8,25}{4} = 7,79 \text{ zł/m}^2$$

12. WYNIK KOŃCOWY.

Działka 46

$$C\acute{s}r * P_m^2 = W_R$$

$$7,79 \text{ zł/m}^2 * 5299 \text{ m}^2 = 41 279,21 \text{ zł}$$

W_R - Wartość rynkowa nieruchomości wycenianej

$C\acute{s}r$ – średnia arytmetyczna cen transakcyjnych skorygowanych 1m² nieruchomości porównawczych

P_m^2 = pole powierzchni nieruchomości wycenianej w m²

Wartość rynkową prawa własności niezabudowanej działki gruntu nr 46 o pow. 0,5299 ha, położonej w miejscowości Jarosławiec (zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uchanie przeznaczonej częściowo pod tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, a częściowo pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej) gminie Uchanie, powiat hrubieszowski, oszacowano na kwotę:

Przyjęto:

$$W_R = 41 280 \text{ zł}$$

(słownie: czterdzieści jeden tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych)

13. UZASADNIENIE.

Wartość działki nr 46 przeznaczonej, zgodnie z obowiązującymi na jej terenie dokumentami planistycznymi, częściowo pod tereny zabudowy mieszkaniowej, a częściowo pod obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej została oszacowana, na kwotę: **41 280 (słownie: czterdzieści jeden tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych)** wartość ta mieści się między ceną minimalną, a maksymalną ze zbioru nieruchomości przyjętych do porównań (**zł/m²**). Otrzymana wartość jest wyższa do ceny średniej ze zbioru nieruchomości podobnych przyjętych do porównań ponieważ trzy z pośród sześciu cech mające łącznie wpływ na wartość w wysokości 65 % zostały ocenione jednoznacznie pozytywnie w przypadku nieruchomości wycenianej, a jedynie jedna z pośród wszystkich cech mająca wpływ na wartość w wysokości 12% osiągnęła ocenę jednoznacznie mniej korzystną. Do oszacowania wartości działki niezabudowanej przyjęto cechy nieruchomości porównawczych i wycenianej takie jak: współczynnik bonitacji, szerokość części działki przeznaczonej pod zabudowę, sąsiedztwo, dostęp do drogi, uzbrojenie, występowanie utrudnień w uprawie.

Oszacowaną wartość rynkową można uznać za najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania za przedmiotową nieruchomość na rynku lokalnym na dzień wyceny.

14. KLAUZULE.

- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) i Notami Interpretacyjnymi (NI) opracowanymi przez PFSRM
- Opracowania nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mówi art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat może być wykorzystywany po upływie tego okresu pod warunkiem potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Wykorzystywanie wyceny dla innych celów, niż określone w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne i nieprzewidziane przez autora i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora
- Ocena stanu technicznego nieruchomości nie jest opracowaniem eksperckim i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady fizyczne lub prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od zamawiającego lub w trakcie badania stanu fizycznego lub prawnego na podstawie wizji lokalnej lub dostępnych dokumentów
- Ustalone wartości nieruchomości nie uwzględniają hipotek, nie zawierają podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

15. ZAŁĄCZNIKI.

1. Dokumentacja zdjęciowa
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów działki nr 46
3. Wrys z mapy ewidencyjnej działki nr 46.
4. Zaświadczenie o przeznaczeniu działki nr 46 (Znak pisma: IT.6727.28.2026)
5. Kopia polisy ubezpieczenia OC przedsiębiorcy.

Podpis autora

Zamość, 19.03.2026



Dokumentacja zdjęciowa:





Droga dojazdowa:



STAROSTA HRUBIESZOWSKI
ul. Narutowicza 34
22-500 Hrubieszów
tel. 084 6965068, 69; fax. 084 6963856
Nr kancelaryjny : GKK.6621. ⁹⁵⁵.....2026

Województwo : LUBELSKIE
Powiat : HRUBIESZOWSKI
Jednostka ewidencyjna : 060407_2 UCHANIE
Obręb : 0038 JAROSŁAWIEC

WYPIS I WYRYS
I. WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 05.02.2026

Jednostka rejestrowa : **G.199**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	RENATA ALICJA CZUBARA Rodzice:ALFRED,KRYSTYNA GÓRNA 31/1; 22-500 HRUBIESZÓW;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
46		grunty rolne zabudowane grunty orne	Br-RII RII	0,2185 0,3114	0,5299	ZA1H/00022295/5

Id działki: **060407_2.0038.46**

Razem powierzchnia działek : 0,5299 ha

Słownie : pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 05.02.2026
Sporządził : Magdalena Antoniuk

Antoniuk



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

05.02.2026 *Magdalena Antoniuk*
z up. Starosty
Magdalena Antoniuk
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
Kartografii, Katastru i Nieruchomości



STAROSTA HRUBIESZOWSKI
ul. Narutowicza 34
22-500 Hrubieszów
tel. 84 6965068,69; fax. 6963856

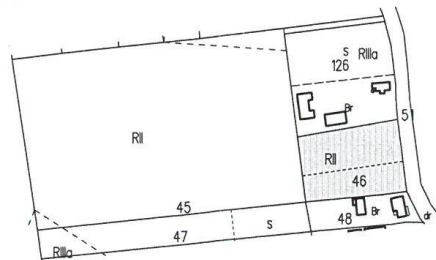


II. WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
Skala 1:5000

Województwo: lubelskie
Powiat: hrubieszowski
Jednostka ewidencyjna: 060402_2 UCHANIE
Obręb: 0038 JAROSŁAWIEC
Numer zlecenia: GKK.6621/.....2026

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

[Signature]
z up. Starosty
inż. Anna Bełharczuk
Dyrektor Wydziału Geodezji,
Kartografii, Katastru i Nieruchomości



[Signature]

Sporządził: Magdalena Antoniak dnia 2026.02.05.

URZĄD GMINY UCHANIE
ul. Partyzantów 1, 22-510 Uchanie
pow. hrubieszowski
woj. lubelskie

Uchanie, dnia 10 marca 2026 r.

IT.6727.28.2026

Z a ś w i a d c z e n i e

Zaświadczam, że Gmina Uchanie nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zaświadczam, że działka o nr ewidencyjnym nr 46 o pow. 0,5299 ha położona w obrębie ewidencyjnym Jarosławiec jednostka ewidencyjna Uchanie, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Uchanie zatwierdzonym uchwałą nr XXII/167/02 Rady Gminy Uchanie z dn. 20 marca 2002r. leży w części 0,2185 ha w terenach zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (zabudowa mieszkaniowo zagrodowa i jednorodzinna z usługami), a w części 0,3114 ha w terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Przedmiotowa działka nie leży w obszarach rewitalizacji.

Opate, skarbową w kwocie
17,00 zł zapłacono
w dniu 10-03-2026
 gotówką, nr pokwitowania
 na konto UG
pieczęćka osobista, pieczęć

z up. Wójta

mgr Magdalena Karpiuk
Kierownik Biuratu
Infrastruktury Technicznej, Ochrony Środowiska,
Rolnictwa i Zamówień Publicznych



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1078848026

1	Okres ubezpieczenia: od 31.01.2026 r. do 30.01.2027 r.	
2	Ubezpieczający: MARTA ZWOLAN Adres korespondencyjny: BOHATERÓW MONTE CASSINO 10 m. 1, 22-400 ZAMOŚĆ E-mail: MARTAZWOLAN.MZ@GMAIL.COM	PESEL: 87123102965 Telefon: +48500619975
3	Ubezpieczony: MARTA ZWOLAN Adres zamieszkania: BOHATERÓW MONTE CASSINO 10 m. 1, 22-400 ZAMOŚĆ E-mail: MARTAZWOLAN.MZ@GMAIL.COM	PESEL: 87123102965 Telefon: +48500619975
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznawcy 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.		
5	Składka łączna: 130,16 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	Jednorazowo Kwota w PLN 130,16 Termin płatności 11.02.2026	35 1240 6960 3014 0110 1167 6562 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1078848026
7	Warunki ubezpieczenia 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 rzecznawstwa 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.
8	Oświadczenia 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. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. <input type="checkbox"/> * 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). 5. <input type="checkbox"/> * 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). 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie 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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. Zapoznaliśmy się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 8. <input type="checkbox"/> * 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. <input type="checkbox"/> * 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. 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. * <input type="checkbox"/> 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 - Powszechnie 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.

1078848026/1c037e80-854c-48cb-980b-b9c8e9a3ff46/BE20 PIN: 9732

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) 1/2
 DSPCZA/24F11_01/20260128.0848/proddpou01-403435241.3/FILE/1c037e80-854c-48cb-980b-b9c8e9a3ff46



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacja, 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 przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane 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-FHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniach 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 Polisa**
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, niezmiennych 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
 MARTA ZWOLAN
 E-mail: MARTAZWOLAN.MZ@GMAIL.COM
 Telefon: +48500619975

Dodatkowych informacji udzieli:
 PAG SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 ul. ZAMOJSKA 35, 20-102 LUBLIN

Data zawarcia umowy: 28.01.2026 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/skłonna zapłacić.

Marta Zwolan

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Marta Zwolan

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

PZ UBEZPIECZENIA
 P. OTR. ZGNIŁEC
 22-400 Zamość ul. Partyzantów 33 t. 810 453 718
 e-mail: zgnilec.ubezpieczenia@gmail.com
Katarzyna Mielnik

MARTA ZWOLAN
 Ubezpieczający

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

1078848026/1c037e80-854c-48cb-980b-b9c8e9a3ff46/BE20 PIN: 9732

801 102 102 pzu.pl

2/2

