

---

## Operat szacunkowy wartości rynkowej nieruchomości lokalowej

---

**Zamość, ul. Hrubieszowska 36/27**

---

W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego na IX kondygnacji (ósmym piętrze) budynku mieszkalnego wielorodzinnego wysokiego przy ulicy Hrubieszowskiej 36 w Zamościu, gmina Miasto Zamość, powiat Miasto Zamość, województwo lubelskie tj. prawa własności udziału 1/2 do:

- ✚ lokalu mieszkalnego nr 27 o powierzchni użytkowej 61.42 m<sup>2</sup> wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 1.77 m<sup>2</sup>
- ✚ udziału w wysokości 6319/362813 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali
- ✚ według stanu i cen na datę wyceny.



**Sporządziła:**  
**Karolina Anna Tańska**  
**Rzecznawca Majątkowy Nr upr. MliR 6097**  
**22-400 Zamość, ul. Kamienna 20**

**Zamość, dnia 13 kwietnia 2026 r.**

---

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<p><b>Opis i określenie nieruchomości</b></p>	<p><i>Przedmiotem wyceny jest odrębna własność lokalu mieszkalnego nr 27 o powierzchni użytkowej 61.42 m<sup>2</sup> usytuowanego na ósmym piętrze (IX kondygnacji) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 36 w Zamościu przy ulicy Hrubieszowskiej, gmina Miasto Zamość, powiat Miasto Zamość, województwo lubelskie wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy o powierzchni 1.77 m<sup>2</sup> oraz udziałem w wysokości 6319/362813 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.</i></p> <p><i>Dla przedmiotowego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zamościu prowadzi księgę wieczystą o numerze <b>KW ZA1Z/00107011/6</b>.</i></p>
<p><b>Cel wyceny</b></p>	<p><i>Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, dla którego Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem KW ZA1Z/00107011/6 – według stanu i cen na datę wyceny, dla celów postępowania upadłościowego (udział ½ w prawie własności nieruchomości stanowi skład masy upadłości Piotra Zdanowskiego).</i></p>
<p><b>Oszacowana wartość nieruchomości</b></p>	<p align="center"><b>Wartość rynkowa udziału w wysokości ½ w prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 27 wraz z pomieszczeniem przynależnym i stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej położonego w Zamościu przy ul. Hrubieszowskiej 36 – według stanu i cen na datę wyceny– wynosi:</b></p> <p align="center"><b>182 500 zł</b></p> <p align="center"><b>słownie: sto osiemdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych</b></p>
<p><b>Data sporządzenia</b></p>	<p align="center">13 kwietnia 2026 r.</p>
<p><b>Opracowała</b></p>	<p align="center">  </p>

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	str. 2
SPIS TREŚCI	str. 3
<b>1. Określenie przedmiotu i zakres wyceny</b>	<b>str. 4</b>
1.1. Przedmiot wyceny	str. 4
1.2. Zakres wyceny	str. 4
<b>2. Określenie celu wyceny</b>	<b>str. 4</b>
2.1. Cel wyceny	str. 4
<b>3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego</b>	<b>str. 4</b>
3.1. Podstawa formalna	str. 4
3.2. Podstawy prawne	str. 4
3.3. Podstawy metodologiczne	str. 5
3.4. Źródła danych merytorycznych	str. 5
<b>4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości</b>	<b>str. 5</b>
<b>5. Określenie stanu szacowanej nieruchomości</b>	<b>str. 6</b>
5.1. Stan prawny szacowanej nieruchomości	str. 6
5.2. Stan otoczenia nieruchomości	str. 7
5.3. Opis techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego	str. 9
5.4. Opis techniczno-użytkowy lokalu mieszkalnego	str. 10
5.5. Przeznaczenie w planie miejscowym	str. 10
<b>6. Określenie sposobu wyceny</b>	<b>str. 11</b>
6.1. Rodzaj określanej wartości	str. 11
6.1.1. Wartość rynkowa	str. 11
6.2. Wybór podejście, metody i techniki	str. 11
6.3. Charakterystyka metody korygowania ceny średniej	str. 12
<b>7. Analiza i charakterystyka rynku</b>	<b>str. 14</b>
7.1. Charakterystyka rynku	str. 14
7.2. Wybór cech rynkowych	str. 18
<b>8. Określenie wartości szacowanego prawa</b>	<b>str. 19</b>
8.1. Określenie wartości rynkowej szacowanego prawa według stanu i cen na dzień wyceny	str. 19
<b>9. Wyniki końcowe wyceny</b>	<b>str. 20</b>
<b>10. Klauzule i zastrzeżenia</b>	<b>str. 20</b>
<b>11. Załączniki</b>	<b>str. 22</b>

## 1. Określenie przedmiotu i zakres wyceny

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest odrębna własność lokalu mieszkalnego nr 27 o powierzchni użytkowej 61.42 m<sup>2</sup> usytuowanego na ósmym piętrze (IX kondygnacji) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 36 w Zamościu przy ulicy Hrubieszowskiej, gmina Miasto Zamość, powiat Miasto Zamość, województwo lubelskie wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy o powierzchni 1.77 m<sup>2</sup> oraz udziałem w wysokości 6319/362813 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla przedmiotowego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zamościu prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW ZA1Z/00107011/6**.

### 1.2. Zakres wyceny

W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego na IX kondygnacji (ósmym piętrze) budynku mieszkalnego wielorodzinnego wysokiego przy ulicy Hrubieszowskiej 36 w Zamościu, gmina Miasto Zamość, powiat Miasto Zamość, województwo lubelskie tj. prawa własności udziału ½ do:

- ✚ lokalu mieszkalnego nr 27 o powierzchni użytkowej 61.42 m<sup>2</sup> stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy o powierzchni 1.77 m<sup>2</sup>
- ✚ udziału w wysokości 6319/362813 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali
- ✚ według stanu i cen na datę wyceny.

## 2. Określenie celu wyceny

### 2.1. Cel wyceny

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, dla którego Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem KW ZA1Z/00107011/6 – według stanu i cen na datę wyceny, dla celów postępowania upadłościowego (udział ½ w prawo własności nieruchomości stanowi skład masy upadłości Piotra Zdanowskiego).

## 3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

### 3.1. Podstawa formalna

Zlecenie wyznaczonego przez sąd syndyka w osobie Przemysława Furmanka (licencja doradcy restrukturyzacyjnego nr 1594) zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych sygn. akt LU1S/GU/807/2024 z dnia 30 września 2024 r.

### 3.2. Podstawy prawne

- ✚ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 614)
- ✚ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 399 – tekst jednolity)
- ✚ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości – tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 1832
- ✚ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – tekst jednolity Dz. U. 2025 poz. 1071
- ✚ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity - Dz. U. 2021 poz. 1048)

### 3.3. Podstawy metodologiczne

- ✚ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKWZ), w szczególności (zgodnie z dawną numeracją) KSWP 0, KSWP 1, KSWP 3 – zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 5/03/2012 z marca 2012 r. PKZW opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych są zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobku środowiska; w dniu 14 grudnia 2021 r. Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podjęła uchwałę zgodnie z którą zbiór standardów zawodowych opracowanych przez PFSRM otrzymał nazwę „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”, zastępując tym samym dotychczasową nazwę tj. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”
- ✚ Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” (NI 1);
- ✚ „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” R. Cymerman, A. Hopfer – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Wydanie III, Warszawa 2006 r.;
- ✚ „Wartość rynkowa nieruchomości” E. Kucharska-Stasiak – Wydawnictwo TWIGGER, Warszawa 2000 r.;
- ✚ „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” M. Prystupa – Wydawnictwo REPLIKA i Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Wydanie I, Zakrzewo 2014 r.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- ✚ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 29 stycznia 2026 r.
- ✚ Badanie zapisów w Księgach Wieczystych nr KW ZA1Z/00107011/6, ZA1Z/00107009/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Zamościu Wydział VI Ksiąg Wieczystych w dniu 13 kwietnia 2026 r. – poprzez system teleinformatyczny Elektroniczne Księgi Wieczyste
- ✚ Akt notarialny Rep A 3755/2007 z dnia 27 sierpnia 2007 r. – akt ustanowienia i umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego
- ✚ Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość
- ✚ Informacje o aktualnych cenach rynkowych sprzedaży nieruchomości lokalowych uzyskane z rejestru aktów notarialnych prowadzonego przez Urząd Miasta w Zamościu
- ✚ Informacje o lokalnych rynkach nieruchomości uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terenie miasta Zamość
- ✚ Informacje uzyskane z literatury fachowej – w szczególności opracowań PFSRM

## 4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- ✚ Data sporządzenia wyceny: **13 kwietnia 2026 r.**
- ✚ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **13 kwietnia 2026 r.**
- ✚ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **29 stycznia/13 kwietnia 2026 r.**
- ✚ Data dokonania oględzin nieruchomości: **29 stycznia 2026 r.**

## 5. Określenie stanu szacowanej nieruchomości

### 5.1. Stan prawny szacowanej nieruchomości

Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny tj. lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 27 usytuowany jest na ósmym piętrze (9. kondygnacji) budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Zamościu przy ulicy Hrubieszowskiej 36. Dla w/w nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze KW **ZA1Z/00107011/6**:

Tabela 1. Podstawowe dane zawarte w księdze wieczystej KW ZA1Z/00107011/6

Nr księgi wieczystej	ZA1Z/00107011/6
Położenie	województwo: lubelskie powiat: M. Zamość gmina: Zamość M. miejscowość: Zamość ulica: Hrubieszowska numer budynku: 36 numer lokalu: 27 przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny opis lokalu: pokój – 3, kuchnia – 1, przedpokój – 1, łazienka – 1, wc – 1 opis pomieszczeń przynależnych: piwnica nr 27 – 1* kondygnacja: 9.0 przyłączenie – numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): ZA1Z/00107009/9 odrębność: tak pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 63.1900 m <sup>2</sup>
Spis praw	rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 6319/362813 numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: ZA1Z/00107009/9 numer udziału w prawie: 2
Właściciel/e	Maria Zdanowska c. Adolfa i Bogusławy PESEL 50100910202 oraz Jacek Jerzy Zdanowski s. Czesława i Marii PESEL 51070810053 – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska podstawa wpisu: akt ustanowienia i umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego Rep A 3755/2007 z dnia 27 sierpnia 2007 r.
Obciążenia – dział III	wolny od wpisów
Obciążenia – dział IV	wolny od wpisów

\*powierzchnię przynależnej piwnicy – 1.77 m<sup>2</sup> – ustalono na podstawie treści aktu notarialnego Rep A 3755/2007

Dla nieruchomości gruntowej tj. działki gruntu nr ew. 2/80 o powierzchni 0.3459 ha, na której posadowiony został budynek mieszkalny, w którym wyodrębniono lokal stanowiący przedmiot niniejszej wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze **KW ZA1Z/00107009/9**:

Tabela 2. Podstawowe dane zawarte w księdze wieczystej KW ZA1Z/00107009/9

Nr księgi wieczystej	ZA1Z/00107009/9
Tym księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie nieruchomości – działka ewidencyjna	numer działki: 2/80 województwo: lubelskie powiat: M. Zamość gmina: Zamość M. miejscowość: Zamość sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe obszar całej nieruchomości: 0.3459 ha
Oznaczenie nieruchomości - budynki	województwo: lubelskie powiat: M. Zamość gmina: Zamość M. miejscowość: Zamość nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Hrubieszowska 36 liczba kondygnacji: 11 liczba samodzielnych lokali: 66 powierzchnia użytkowa budynku: 3628.1300 m <sup>2</sup> przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny wielorodzinny

	<i>odrębność: nie</i>
<b>Spis praw związanych z własnością</b>	<i>brak wpisów</i>
<b>Właściciel/e</b>	<i>Spółdzielnia Mieszaniowa Im. Jana Zamoyskiego i właściciele wyodrębnionych lokali – w stosownych udziałach</i>
<b>Obciążenia – dział III</b>	<b>INNY WPIS</b> <i>wszelkie prawa, roszczenia i ograniczenia ciążące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości ciążą na związanych z nimi udziałach we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym</i>
<b>Obciążenia – dział IV</b>	<i>wolny od wpisów</i>

*Stan prawny lokalu mieszkalnego ustalono na podstawie badania zapisów Księdze Wieczystej nr ZA1Z/00107011/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.*

## 5.2. Stan otoczenia nieruchomości

Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w Zamościu – mieście na prawach powiatu w południowej części województwa lubelskiego. Zamość jest jednym z większych ośrodków kulturalnych, edukacyjnych i turystycznych województwa, a zwłaszcza Zamojszczyzny. Za sprawą unikalnego zespołu architektoniczno-urbanistycznego Starego Miasta bywa nazywany "perłą renesansu", "miastem arkad" i "Padwą północy". Pod względem liczby ludności zajmuje w województwie 3. pozycję (ponad 65 tys. mieszkańców), natomiast pod względem powierzchni plasuje się na 10. miejscu. Powierzchnia miasta zajmuje ponad 30 km<sup>2</sup>. 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. J. Piłsudskiego (od zachodu ograniczonego rzeką Łabuńką) występują osiedla z blokami wielorodzinnymi, zaś dalej na północ i północny wschód 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. Szczepreskiej. 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 J. Piłsudskiego i Lubelska (na jednej linii) zapewniają komunikację w kierunku północnym, ulice Partyzantów i S. Wyszyńskiego na wschód i południowy wschód, a ulice Lipska i Szczepreska na południowy zachód. Dominują tu liczne małe i średnie przedsiębiorstwa, ale działa także kilka większych zakładów produkcyjnych, wśród których większość to przedsiębiorstwa i zakłady przemysłu spożywczego, co jest związane z dominacją rolnictwa w tym regionie. Są to m.in. Zamojskie Zakłady Zbożowe (jeden z największych zakładów w mieście), wytwórnia pasz "Animex", chłodnia "Mors", oraz zakład Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej Krasnystaw (w miejscu dawnej Zamojskiej Spółdzielni Mleczarskiej).

Miasto stanowi jednocześnie ośrodek obsługi dla rolnictwa, jest miejscem skupu różnych produktów rolnych. Oprócz tego działają tu zakłady przemysłu metalowo-drzewnego, wśród których największy, zajmujący tereny dawnych Zamojskich Fabryk Mebli, to fabryka Black Red White. Przemysł metalowy obejmuje mniejsze firmy prowadzące działalność produkcyjną, takie jak Spomasz Zamość SA, SipMot oraz Stalprodukt (dawny Metalplast). Większe firmy w Zamościu, prowadzące działalność w zakresie usług, to PKP Linia Hutnicza Szerokotorowa Sp. z o.o., operator kolejowy jedyne go szerokiego toru poza obszarem d. ZSRR oraz Zamojska Korporacja Energetyczna SA, zajmująca się dystrybucją energii w 11 powiatach województw lubelskiego i podkarpackiego, od Włodawy po Przemyśl. Wśród usług rozwinięta jest tu sieć handlowa; w gospodarce Zamościa znaczenie

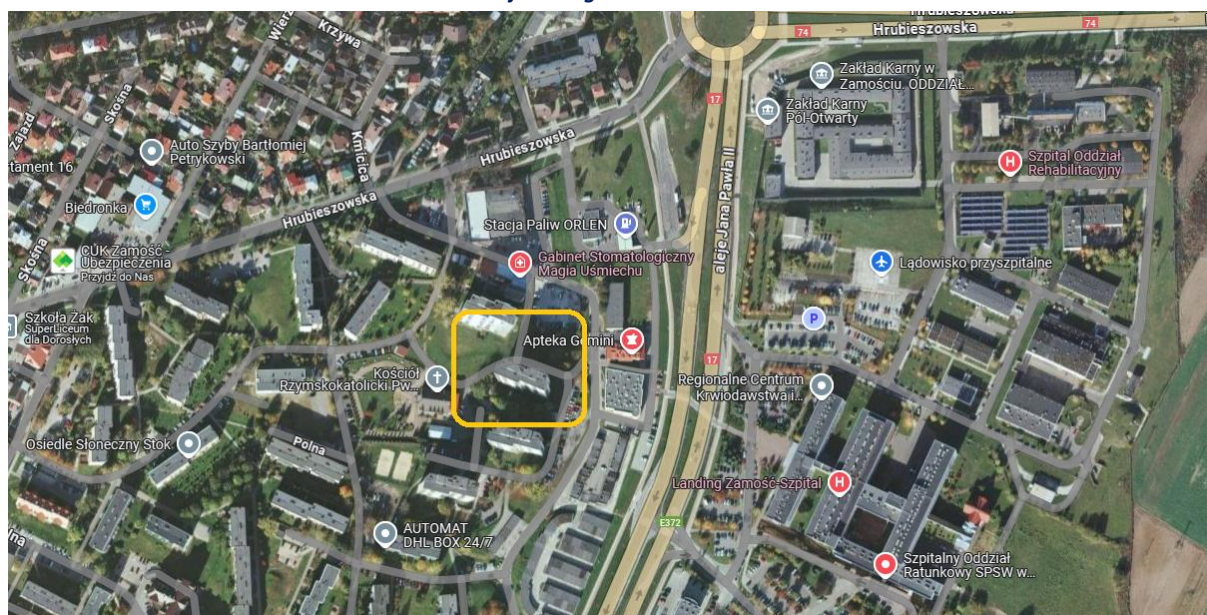
odgrywa także turystyka, jaka rozwinęła się po wpisaniu zamojskiego Starego Miasta na Listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO, z czym związana jest działalność licznych obiektów usługowych koniecznych dla takiej gałęzi gospodarki (m.in. biura podróży i turystyczne, obiekty noclegowe i gastronomiczne). Istotną rolę w rozwoju gospodarki miasta odgrywa także jego położenie blisko wschodniej granicy Unii Europejskiej.

Szacowany lokal mieszkalny położony jest na osiedlu Słoneczny Stok u zbiegu drogi wojewódzkiej DW849 i drogi krajowej DK74 stanowiącej na tym odcinku obwodnicę miasta. Osiedle Słoneczny Stok stanowi jedną z 16 dzielnic miasta Zamość, gdzie większość zabudowy stanowią bloki (zabudowa wielorodzinna), m.in. liczne wieżowce, tworzące odrębne osiedle o takiej samej nazwie, położone przy ulicach: Hrubieszowska, Listopadowa, Lwowska, Polna, M. Reja. W jej granicach funkcjonuje jedna szkoła podstawowa (nr 2) i gimnazjum (nr 2) oraz Instytut Humanistyczny Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Zamościu. Ważniejsze obiekty w granicach tej dzielnicy to Zintegrowane Centrum Komunikacyjne (powstałe w 2015 r., połączone z CH HopStop Hrubieszowska, w miejscu poprzedniego dworca autobusowego) stanowiące dworzec autobusowy PKS oraz innych przewoźników ("Autonaprawa" i prywatne połączenia międzynarodowe; zachodnia część, tuż obok ronda R. Dmowskiego - ul. Hrubieszowska/ul. Gminna) oraz jeden z dwóch działających w Zamościu szpitali - Szpital Wojewódzki im. Jana Pawła II (wschodnia część, przy al. Jana Pawła II - obwodnicy). W jego pobliżu (al. Jana Pawła II/ul. Hrubieszowska) znajduje się Oddział Zewnętrzny Zakładu Karnego (główny mieści się na Os. Orzeszkowej-Reymonta). Dostępnych jest tu kilka większych sklepów (markety Biedronka (2), PSS Społem "Lux" i Stokrotka) oraz CH HopStop Hrubieszowska i DH Tomasz (obok dworca). Na terenie szkoły podstawowej znajduje się skatepark.

Budynek wielorodzinny, w którym zlokalizowano szacowany lokal mieszkalny, usytuowany jest w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej oraz kilku lokalnych obiektów użyteczności publicznej m.in. sklepów spożywczych, przychodni lekarskich, szpitala specjalistycznego, aptek i szkoły podstawowej. Budynek usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie osiedlowego parkingu.



#### Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokal mieszkalny stanowiący przedmiot szacowanego prawa usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym przy ulicy publicznej w kolejnej linii zabudowy od ul. Hrubieszowskiej i Al. Jana Pawła II stanowiących jedne z głównych aort komunikacyjnych miasta, z dość korzystnym dostępem do przystanków komunikacji miejskiej, sklepów i lokalnych obiektów użyteczności publicznej. Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 36 na otwartym osiedlu położony jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz lokalnych i ponadlokalnych obiektów użyteczności publicznej.

### 5.3. Opis budynku mieszkalnego wielorodzinnego

Lokal mieszkalny stanowiący przedmiot szacowanego prawa usytuowany jest na ósmym piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wysokim wzniesionym w technologii przemysłowej, którego budowę ukończono na początku lat 80-tych XX wieku (1980 r.). Budynek wolnostojący, jedenastokondygnacyjny, podpiwniczony z windą osobową; z wykonaną nową elewacją zewnętrzną, dobrze docieplony. Stan techniczny budynku dobry; z poprawnie prowadzoną gospodarką remontową. Okienka piwniczne i okna na klatkach schodowych PCV. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociagową (z sieci miejskiej), kanalizacyjną (miejską), gazową, centralnego (z sieci); dostępny internet, telewizja kablowa i instalacja telefoniczna; domofon.

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
51.2/80;1	HRUBIESZOWSKA 36 ZAMOŚĆ	Budynki mieszkalne	11 / 1	441
Id. budynku: 066401_1.0001.AR_51.2/80.1_BUD (jednostka rej.: G.8762) Powierzchnia wyodrębnionych lokali: 2184,55 Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1980				



### 5.4. Opis lokalu mieszkalnego

Samodzielny lokal mieszkalny stanowiący przedmiot szacowanego prawa położony jest na dziewiątej kondygnacji (8. piętrze) budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 36 przy ulicy Hrubieszowskiej w Zamościu. Lokal obejmuje trzy pokoje, w tym pokój dzienny z wyjściem na loggię, przedpokój oraz łazienkę i wc. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 61.42 m<sup>2</sup>; do lokalu przylega balkon. Lokal rozkładowy, dwustronny; w orientacji północny wschód – południowy zachód. Wejście do lokalu zrealizowano przez dwuczęściowy przedpokój, z którego skomunikowane są wszystkie pomieszczenia; brak pomieszczeń przechodnich; układ funkcjonalny typowy dla tradycyjnego budownictwa.

Ściany i sufity wykończone tynkiem klasycznym gładkim cementowo – wapiennym z powłoką malarską i okładzinami typu płytki ceramiczne glazurowane/panele ściennie. Okładziny podłóg zróżnicowane – głównie panele/parkiety i terakota; balkon obłożony płytką mrozoodporną. Stolarka okienna PCV 2-szybowa; stolarka drzwiowa zewnętrzna i wewnętrzna katalogowa pełna/częściowo szklona. Łazienka i toaleta urządzone w pełnym zakresie w przeciętnym standardzie; łazienka wyposażona w obudowaną wannę i umywalkę naszafkową; w toalecie – wc kompakt i szafka wnękowa. W kuchni zabudowa modułowa; w przedpokoju zachowany pawłacz. Lokal wyposażony w instalacje wewnętrzne: elektryczną i oświetleniową, wodno – kanalizacyjną, gazową oraz centralnego ogrzewania i ciepłej wody z zasilaniem z sieci.

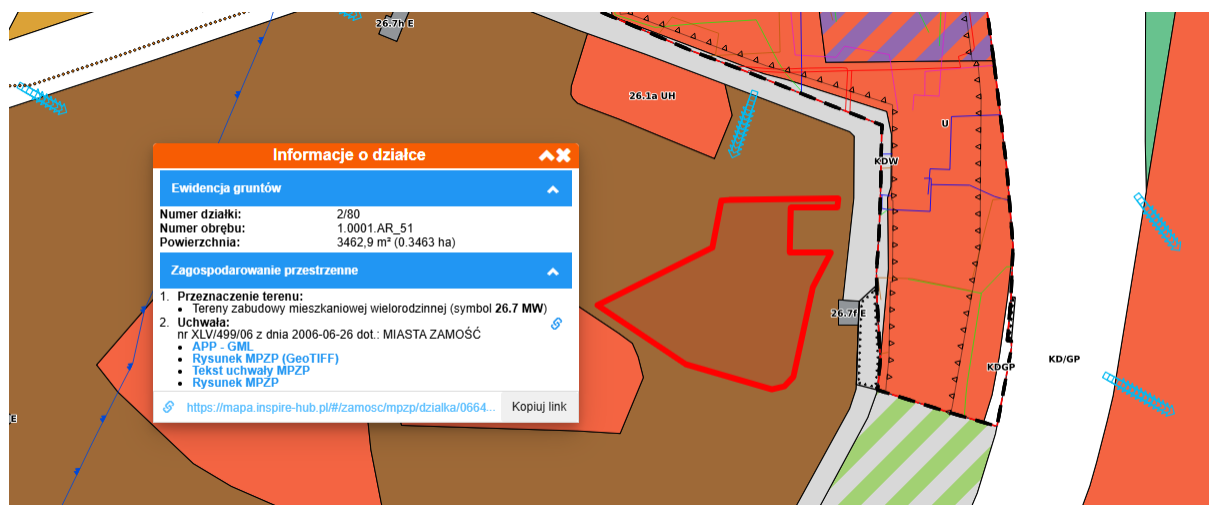
Stan techniczny lokalu – dobry – lokal w budynku wieloletnim z poprawnie prowadzoną gospodarką remontową; standard wykończenia – na tle lokalnego rynku – przeciętny; zgodny z wciąż akceptowanymi rozwiązaniami technologiczno – materiałowymi; widoczne zużycie techniczne adekwatne do wieku lokalu, sposobu użytkowania i jakości prowadzonej gospodarki remontowej.

Dokumentacja fotograficzna prezentująca lokal mieszkalny stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

## 5.5. Przeznaczenie w planie miejscowym

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość przyjętego uchwałą nr XLV/499/2006 z dnia 26 czerwca 2006 r. Rady Miejskiej w Zamościu opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 160 z dnia 29 września 2006 r. teren, na którym znajduje się szacowana nieruchomość ma funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren oznaczony symbolem 26.7MW.



## 6. Określenie sposobu wyceny

### 6.1. Rodzaj określanej wartości

#### 6.1.1. Wartość rynkowa

Zgodnie z art. 150, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Wartość rynkową nieruchomości – zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami – „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”.

„Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami” – zgodnie z art. 134, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W niniejszym operacie, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Krajowym Standardem Wyceny Podstawowy nr 1, oszacowano aktualna wartość rynkową szacowanego prawa wg jego stanu i cen na datę wyceny.

## **6.2. Wybór podejście, metody i techniki**

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając następujące czynniki: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania, dostępność informacji o cenach transakcyjnych, informacje uzyskane od zleceniodawcy i dane z wizji lokalnej – zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Oszacowania aktualnej wartości rynkowej lokalu stanowiącego przedmiot wyceny według jego stanu i cen na datę wyceny – dokonano **przy wykorzystaniu podejścia porównawczego – metody korygowania ceny średniej** mając na względzie cel wyceny oraz uwarunkowania prawne i metodologiczne przy uwzględnieniu ustaleń wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zamość.

Wybór metody wyceny uzależniony jest od rodzaju wycenianej nieruchomości oraz liczby dostępnych transakcji porównawczych dla tej nieruchomości. Dla nieruchomości wycenianych do dalszych analiz przyjęto wiarygodne transakcje, jakie miały miejsce w mieście Zamość, a dotyczyły nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianych, w szczególności o podobnym charakterze (lokale mieszkalne w budynkach wieloletnich), lokalizacji, standardzie i stanie technicznym najbardziej zbliżonym do nieruchomości wycenianej. Jednostką porównawczą dla wycenianej nieruchomości jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jako najbardziej cenotwórczy parametr.

Wybierając podejście i metodę kierowano się wytycznymi określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, „uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Zgodnie z art. 152, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Art. 153, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że „podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

W procesie oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego prawa zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej; w oparciu o obowiązujące przepisy prawne i standardy zawodowe jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

## **6.3. Charakterystyka metody korygowania ceny średniej**

Zgodnie z dyspozycjami zawartymi w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego do określenia wartości rynkowej nieruchomości określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. 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.

Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. 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.

Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

W odniesieniu zaś do metody korygowania ceny średniej Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości §8.2. stanowi, że przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych z uwzględnieniem położenia ceny średniej.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

$$W = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- $C_{\text{sr}}$  – średnia cena
- $u_i$  – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- $n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- $P$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości

Metoda korygowania ceny średniej wymaga zastosowania następującej procedury (NI 1, pkt. 5):

- ✚ Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach stanowiących podstawę wyceny.
- ✚ Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- ✚ Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- ✚ Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
- ✚ Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- ✚ Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

- ✚ Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
- ✚ Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), w wyeksponowaniu ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- ✚ Obliczenie dolnej granicy (Cmin/Cśr) i górnej granicy (Cmax/Cśr) sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- ✚ Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin, Cmax].
- ✚ Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:  $W_r = C_{\text{śr}} \times \sum U_i$
- ✚ Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy zastosowaniu wyżej opisanych metod przyjęto następujące założenia:

- ✓ wartość szacowanej nieruchomości w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną, jakie odnotowano na analizowanych rynkach w okresie ostatnich 24 miesięcy; założenie to pozwala zakreślić granice poprawek w trakcie analizy porównawczej;
- ✓ przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania wartości nieruchomości ogólną zasadę interpolacji, zaś w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji;
- ✓ cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny; wagi ich określa się dla przyjętego rynku lokalnego np. miasta, gminy, dzielnicy itp.; odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości.

► Zgodnie z §79 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych.

► Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

► Współczynnik korekcyjny (K) – warunki jego zastosowania określa Nota interpretacyjna nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” wskazując, że przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0.9;1.1]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych i uzasadnionych przypadkach np. gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem a podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K powinno być uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

## **7. Analiza i charakterystyka rynku**

### **7.1. Charakterystyka rynku**

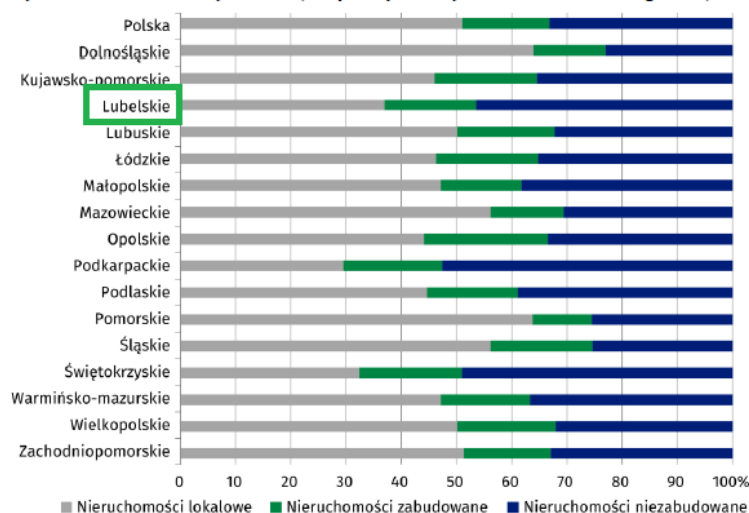
Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832) §3 pkt. 1 „określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji”.

Rynek nieruchomości lokalowych na terenie miasta Zamość na tle krajowych rynków nieruchomości lokalowych, budynkowych czy nieruchomości gruntowych zabudowanych jest stosunkowo dobrze rozwinięty. Transakcje nieruchomościami lokalowymi przeważają na tle transakcji pozostałymi typami nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości. Lokale mieszkalne są najchętniej kupowane na terenie samego miasta – nie są tak kapitałochłonne jak nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, przez co są bardziej dostępne dla potencjalnych nabywców i atrakcyjne dla grupy nabywców w wieku 30+ z tzw. wyżu demograficznego, którzy od kilku lat wchodzi na rynek nieruchomości.


W 2024 r. podpisano 545.8 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości (wzrost w skali roku o 6.8%). W porównaniu z 2023 r. wzrosła liczba aktów notarialnych dotyczących sprzedaży działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym (17.0%), działek niezabudowanych (13.2%), działek zabudowanych budynkiem o innym przeznaczeniu (11.2%), nieruchomości innych (10.0%), lokali (3.8%), spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (2.9%) oraz nieruchomości rolnych (0.6%). Największy spadek natomiast odnotowano w przypadku liczby aktów notarialnych dotyczących oddania przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste wraz ze sprzedażą budynku (15.8%).

W 2024 r. w strukturze liczby transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzaju w większości województw dominowały transakcje dotyczące nieruchomości lokalowych. Najwyższym udziałem tego rodzaju transakcji charakteryzowały się województwa: dolnośląskie (63.9%), pomorskie (63.7%), śląskie (56.1%) oraz mazowieckie (56.1%). Tylko w trzech województwach (podkarpackim, świętokrzyskim i lubelskim) najwięcej transakcji przypadło na inny rodzaj nieruchomości – nieruchomości gruntowe niezabudowane, przy czym transakcje związane z tą kategorią nieruchomości stanowiły ponad połowę wszystkich zarejestrowanych umów w województwie podkarpackim (52.6%) – źródło danych GUS.

Wykres 1. Struktura liczby transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzaju w 2024 r.



<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2024-r,-8,8.html>

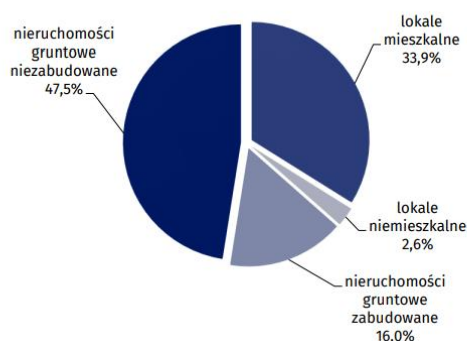
 **2,1%**  
Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2023 r.

W 2023 r. w województwie lubelskim zawarto 26013 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiły one 5.1% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2022 liczba transakcji wzrosła o 2.1%, a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji zajęło 8 miejsce.

Zdecydowana większość transakcji – aż 98.3% w województwie została zawarta na wolnym rynku, a tylko 1.7% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W przypadku wolnego rynku udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości był w województwie większy od średniej dla Polski, która wyniosła 96.1%. W Polsce udziały sprzedaży bezprzetargowej jak i przetargowej wyniosły łącznie 3.9% w całości obrotu nieruchomościami.

Natomiast w województwie lubelskim obrót nieruchomościami należącymi do samorządu terytorialnego i osób prawnych był o 2.2 p. proc. mniejszy od średniej krajowej.

W 2023 r. w województwie lubelskim ponad połowa transakcji nieruchomościami dotyczyła wsi, a tylko 45.5% miasta. W strukturze transakcji według lokalizacji dla Polski przeważały transakcje nieruchomościami położonymi w mieście (59.0%). Województwo lubelskie, pod tym względem, znalazło się na 15 miejscu. Niewiele mniej transakcji nieruchomościami położonymi na terenach miejskich odnotowano w województwie świętokrzyskim (44.1%) oraz niewiele więcej w podkarpackim (46.1%). Do województw z największym wskaźnikiem transakcji nieruchomościami położonymi w mieście zaliczają się województwa: śląskie 77.4% oraz dolnośląskie 68.9%. W 2023 r. w województwie lubelskim największy udział, wynoszący ponad 47%, miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (12.4 tys. transakcji), następnie lokalami mieszkalnymi – powyżej 30% (8.8 tys.), nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi – 16% (4.2 tys.) i lokalami niemieszkalnymi – poniżej 3% (0.7 tys.).



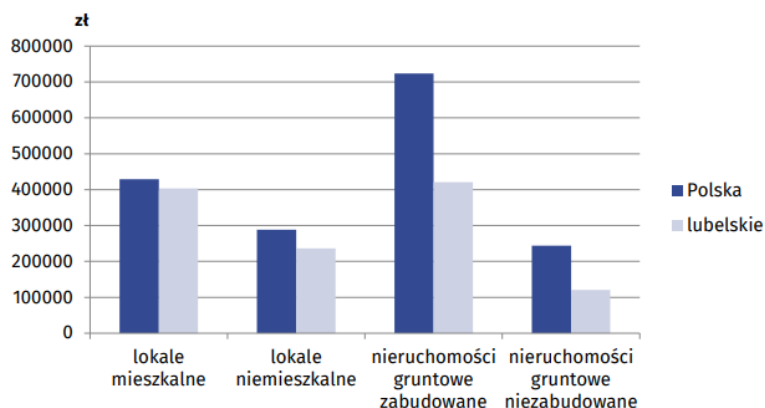
<https://lublin.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/obrot-nieruchomosciami-w-województwie-lubelskim-w-2023-roku>

Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się od struktury w kraju. W województwie udział transakcji lokalami mieszkalnymi był niższy od średniej dla Polski (o 11.7 p. proc.), podczas gdy udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyraźnie (o 13.5 p. proc.) przekraczał średnią krajową. Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z wysokiego obrotu użytkami rolnymi, które stanowiły ponad trzy czwarte (76.3%) tego typu transakcji. Dominacja użytków rolnych w transakcjach wiązała się z rolniczym charakterem województwa lubelskiego, które pod względem powierzchni użytków rolnych zajmuje trzecie miejsce w kraju po woj. mazowieckim i wielkopolskim. miasto 45.5% wieś 54.5% lokale mieszkalne 33.9% lokale niemieszkalne 2.6% nieruchomości gruntowe zabudowane 16.0% nieruchomości gruntowe niezabudowane 47.5%

Przedmiotem ponad połowy transakcji były nieruchomości zlokalizowane poza granicami miast 76.3% transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi stanowiły transakcje kupna/sprzedaży użytków rolnych.

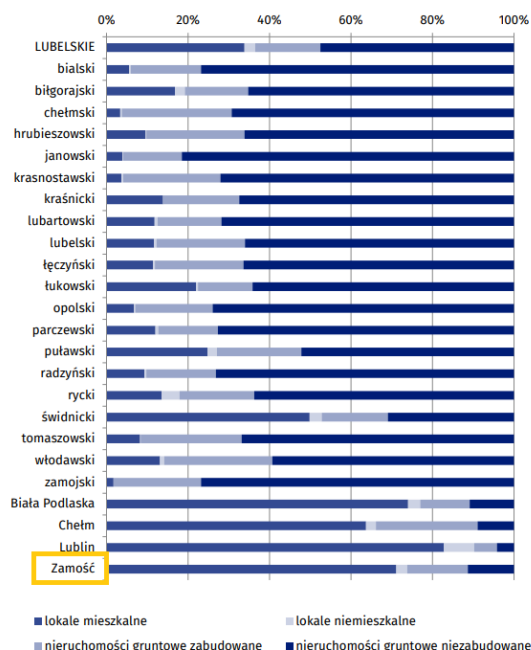
W 2023 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wyniosła 6.96 mld zł, co stanowiło 3.4% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości lokalowe, a najmniejszy - nieruchomości gruntowe niezabudowane. Różnica pomiędzy nimi w strukturze wartości transakcji wynikała z różnic w liczbie i cenie kupna/sprzedaży poszczególnych rodzajów nieruchomości.

Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali mieszkalnych wyniosła ponad 403 tys. (403 535 zł), dla lokali niemieszkalnych ponad 236 tys. (236 576 zł), dla nieruchomości gruntowych zabudowanych ponad 420 tys. (420 871 zł), a dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych powyżej 120 tys. (120 522 zł). Dla lokali mieszkalnych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła 94,0% średniej w kraju, dla nieruchomości gruntowych zabudowanych 58.1% a dla niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła 49.4% średniej w kraju. Przeciętną wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2023 r. w województwie lubelskim zaprezentowano poniżej:



<https://lublin.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/obrot-nieruchomosciami-w-województwie-lubelskim-w-2023-roku>

W transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości w poszczególnych powiatach i miastach na prawach powiatów można było zauważyć prawidłowość dotyczącą udziałów poszczególnych rodzajów nieruchomości. W czterech miastach na prawach powiatu przeważały transakcje lokalami mieszkalnymi, w Lublinie z udziałem 82.8%, w Białej Podlaskiej 74.0%, w Zamościu 71.1% i w Chełmie 63.7%. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (stanowiły ponad 50% wszystkich transakcji), których udział w powiecie janowskim wyniósł 81.5%, w białskim i zamojskim 76.8%. Wyjątkiem był powiaty świdnicki, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyniósł 30.9%. Strukturę transakcji w Mieście Zamość na tle województwa lubelskiego prezentuje wykres obok:



Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” – NI 1 rzeczoznawca majątkowy ustala dla potrzeb wyceny wiarygodny właściwy rynek nieruchomości podobnych biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych. Analizowany przez rzeczoznawcę rynek powinien być w miarę możliwości podobny pod względem cech fizycznych nieruchomości, stanu prawnego nieruchomości i ich przeznaczenia w planie miejscowym, cech użytkowych i ekonomicznych oraz cech rynku.

Wobec powyższego dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

1. **Rodzaj rynku:** rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkaniowych;
2. **Obszar rynku:** miasto Zamość – głównie osiedle Słoneczny Stok
3. **Okres badania cen:** do 24 miesięcy przed datą wyceny z naciskiem na ostatnich 12 miesięcy

Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej nieruchomości lokalowej według stanu na dzień wizji lokalnej analizą objęto transakcje nieruchomościami lokalowymi, na terenie miasta Zamość odnotowane od września 2024 roku. Skupiono się w pierwszej kolejności głównie na osiedlu Słoneczny Stok, Nowe Miasto, Zamoyskiego; głównie z uwagi na podobne walory architektoniczne, technologię i wiek budynków wielorodzinnych; wstępnie przeanalizowano transakcje lokalami położonymi w budynkach wielorodzinnych wykonanymi w technologii tradycyjnej murowanej/prefabrykowanej; dodatkowo zakreślono przedział czasowy, w którym wznoszono owe budynki tj. po 1975 – przed 1995 r.

Ograniczono powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych – od 60 m<sup>2</sup>. Z dalszej analizy zostały wyłączone transakcje o charakterze aktów darowizny, które uznano za niewiarygodne. Odrzucono także kilka transakcji skrajnych cenowo i budzących wątpliwości pod względem atrybutów. Odstąpiono od kryterium dotyczącego formy władania lokalem mieszkalnym – analiza rynku lokalnego wykazuje, że potencjalny nabywca nie rozróżnia między prawem własności i spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, stąd brak odzwierciedlenia formy władania lokalem w cenach jednostkowych lokali mieszkalnych. Ostatecznie wyselekcjonowano 19 transakcji, które zaprezentowano w Tabeli nr 3.

**Jako jednostką porównawczą do przeprowadzenia analizy badanego rynku przyjęto m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.** Głównym kryterium wyboru był typ nieruchomości oraz lokalizacja.

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 20 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości.

Ceny jednostkowe w badanym segmencie rynku kształtowały się na poziomie 5 000 – 7 200 PLN w zależności od lokalizacji szczegółowej, dodatkowych elementów, sposobu zagospodarowania terenu, położenia na piętrze i powierzchni użytkowej.

**Na podstawie przeprowadzonej analizy w/w danych transakcyjnych stwierdzono, iż wyceniany lokal stanowi typowe mieszkanie w tym segmencie rynku. W wyniku analizy aktualnych ofert nieruchomościami podobnymi na lokalnym rynku ustalono 20 ofert. Okres ekspozycji na rynku wynosi średnio 3 – 6 miesięcy.**

W ostatnich latach z uwagi na światowy kryzys na rynkach nieruchomości oraz niepewną sytuację geopolityczną następowało zmniejszanie popytu i zwiększanie podaży, zmalała znacznie ilość zawieranych transakcji kupna sprzedaży i nastąpiła stagnacja cen oraz okres wyczekiwania na zmianę koniunktury rynkowej – aktualnie rynek znajduje się w fazie stagnacji/stabilizacji cen. Również z wiarygodnych informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wynika, iż ceny tego rodzaju nieruchomości zachowują tendencję stałą, w związku z powyższym w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych przyjmując, że trend czasowy  $T_r = 0$ .

Tabela 3. Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych na badanym rynku

Lp.	Lokalizacja nieruchomości	Cena transakcyjna [zł]	Data transakcji	Pow. uż lokalu [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lwowska	350 000	25.02.2026	63.20	5 537.97
2	Hrubieszowska	350 000	16.01.2026	62.95	5 559.97
3	Hrubieszowska	389 000	21.11.2025	60.60	6 419.14
4	Lwowska	410 000	25.09.2025	63.40	6 466.88
5	Zamoyskiego	360 000	18.08.2025	62.85	5 727.92
6	Lwowska	355 000	18.07.2025	63.20	5 617.09
7	Wyszyńskiego	350 000	04.07.2025	62.34	5 614.37
8	Hrubieszowska	320 000	05.06.2025	63.00	5 079.36
9	Wyszyńskiego	370 000	23.06.2025	65.58	5 641.96
10	Wyszyńskiego	348 000	06.06.2025	62.34	5 582.29
11	Polna	477 000	21.03.2025	68.40	6 973.68
12	Lwowska	349 000	10.03.2025	63.40	5 504.73
13	Lwowska	380 000	14.03.2025	63.20	6 012.66
14	Wyszyńskiego	372 000	20.11.2024	65.82	5 651.78
15	Hrubieszowska	390 000	21.10.2024	63.40	6 151.42
16	Hrubieszowska	339 000	04.10.2024	60.10	5 640.60
17	Zamoyskiego	450 000	17.09.2024	63.01	7 141.72
18	Hrubieszowska	317 500	09.09.2024	60.70	5 230.64
19	Hrubieszowska	440 000	25.09.2024	60.67	7 252.35

W zbiorze tym określono:

- ❖ cena minimalna  $C_{min}$  – 5 079.36 zł/m<sup>2</sup>
- ❖ cena maksymalna  $C_{max}$  – 7 252.35 zł/m<sup>2</sup>
- ❖ cena średnia  $C_{sr}$  – 5 937.19 zł/m<sup>2</sup>

❖ wartości brzegowe:

$$C_{min}/C_{sr} = 0.8555$$

$$C_{max}/C_{sr} = 1.2215$$

**Nieruchomość o cenie MIN (poz. 4) charakteryzuje przeciętna lokalizacja szczegółowa, podstawowy standard wykończenia lokalu, zadowalający stan techniczny budynku wielorodzinnego oraz niekorzystne położenie na piętrze.**

**Nieruchomość o cenie MAX (poz. 15) charakteryzuje korzystna lokalizacja szczegółowa, korzystny standard wykończenia, dobry stan techniczny budynku wielorodzinnego oraz optymalne położenie na piętrze.**

## 7.2. Wybór cech rynkowych

Wagi cech rynkowych wpływających na ceny zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” (NI 1) określono na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Posłużono się informacjami uzyskanymi w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uwzględniając złożoność i wszelkie aspekty cenotwórcze. Dostateczna liczba transakcji i wiarygodne informacje uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwoliły uchwycić relacje zachodzące na rynku lokalnym, czyli określić cechy rynkowe nieruchomości oraz wagi cech.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

**Dla lokalnego rynku nieruchomości lokalowych na rynku wtórnym określono następujące cechy rynkowe:**

- + lokalizacja szczegółowa – 20%
- + standard lokalu – 30%
- + powierzchnia lokalu – 15%
- + położenie na piętrze – 20%
- + stan techniczny budynku – 15%

+ dla cechy **lokalizacja szczegółowa** wyróżniono następujące wartości cechy:

+ **korzystna:** bezpośrednio przy głównej ulicy osiedlowej, bardzo dobry dostęp do przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych i obiektów oświatowych; korzystna lokalizacja względem centrum miasta, ale nie bezpośrednio przy większej ulicy o natężonym ruchu

+ **przeciętna:** w głębi osiedla, przy bocznej ulicy wewnętrznej; dobry dostęp do przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych i obiektów oświatowych; poza ścisłym centrum – pośrednia lub przy większych ulicach miasta o natężonym ruchu i odczuwalnym hałasie

+ dla cechy **standard lokalu** wyróżniono następujące wartości cechy:

+ **korzystny:** lokal wykończony przy użyciu materiałów bardzo dobrej jakości, z zastosowaniem aktualnie preferowanych rozwiązań technologiczno – materiałowych; nie wymaga odświeżenia

+ **przeciętny:** lokal wykończony przy użyciu materiałów typowych dobrej jakości, z zastosowaniem wciąż akceptowanych rozwiązań technologiczno – materiałowych

+ **podstawowy:** lokal wykończony przy użyciu materiałów przestarzałych przeciętnej jakości; z zastosowaniem przestarzałych rozwiązań technologiczno – materiałowych; wymaga remontu w celu dostosowania do aktualnych oczekiwań

- + dla cechy **powierzchnia użytkowa lokalu** wyróżniono następujące wartości cechy:
- + **interpolacja liniowa**
  
- + dla cechy **położenie na piętrze** wyróżniono następujące wartości cechy:
- + **optymalne:** piętro I
- + **przeciętne:** piętro II/III
- + **niekorzystne:** parter i piętro IV (od V piętra w budynkach z windą)
  
- + dla cechy **stan techniczny budynku** wyróżniono następujące wartości cechy:
- + **dobry** – budynek utrzymany w dobrej kondycji technicznej; poprawnie prowadzona gospodarka remontowa – budynek po termomodernizacji
- + **zadowolający:** budynek utrzymany w stabilnej kondycji technicznej; dość poprawnie prowadzona gospodarka remontowa w bieżącym zakresie; budynek wymaga nakładów remontowych

## 8. Określenie wartości szacowanego prawa

### 8.1. Określenie wartości rynkowej szacowanego prawa według stanu i cen na dzień wyceny

Lokal mieszkalny stanowiący przedmiot szacowanego prawa w aspekcie wymienionych poprzednio cech rynkowych wpływających na wartość rynkową prawa do lokalu według jego stanu i cen na dzień wyceny – zestawiono w Tabeli 4:

Tabela 4. Zestawienie cech charakteryzujących lokal mieszkalny nr 27 przy ul. Hrubieszowskiej 36 w Zamościu

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących lokal	Parametry cech lokalu
1	Data przeprowadzania szacunku	3 marca 2026 r.
2	Lokalizacja lokalu mieszkalnego	Zamość, ul. Hrubieszowska 36/27
3	Szacowane prawo	prawo odrębnej własności
4	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna
5	Standard lokalu	przeciętny
6	Powierzchnia użytkowa	61.42
7	Położenie na piętrze	niekorzystne
8	Stan techniczny budynku	dobry
9	<b>Wartość nieruchomości</b>	<b>?</b>

- na podstawie wartości brzegowych oraz wag cech rynkowych, ustalono dla każdej z przyjętych cech zakres współczynników korygujących,
- dla poszczególnych wartości cech lokalu mieszkalnego określono wartości współczynników korygujących,
- iloczyn sumy wartości współczynników korygujących oraz ceny średniej stanowi wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- tabelę wyliczeniową oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej:

Tabela 5. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Lokalizacja szczegółowa	20%	0.1711	0.2443	przeciętna	0.1711
Standard lokalu	30%	0.2567	0.3665	przeciętny	0.3000
Powierzchnia użytkowa	15%	0.1283	0.1832	int.liniowa	0.1745
Położenie na piętrze	20%	0.1711	0.2443	niekorzystne	0.1711
Stan techniczny budynku	15%	0.1283	0.1832	dobry	0.1832
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>0.8555</b>	<b>1.2215</b>	<b>x</b>	<b>0.9999</b>

**UWAGA:** w kalkulacji uwzględniono położenie ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną, przy zastosowaniu współczynnika „p”

**Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynosi:**

$$5\,937.19 \text{ zł/m}^2 \times 0.9997 = 5\,936.60 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi (współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0.90;1.1] przyjęto = 1.0):

$$5\,936.60 \text{ PLN/m}^2 \times 61.42 \text{ m}^2 \times 1.0 = 364\,625.97 \text{ zł} \approx \underline{365\,000 \text{ zł}}$$

Określoną wartość, stosownie do zapisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.2), zaokrąglono i ostatecznie ustalono:

**365 000 zł**

**słownie: trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych**

## 9. Wyniki końcowe wyceny

Wartość rynkowa udziału w wysokości ½ w prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 27 wraz z pomieszczeniem przynależnym i stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej położonego w Zamościu przy ul. Hrubieszowskiej 36 – według stanu i cen na datę wyceny – wynosi:

**182 500 zł**

**słownie: sto osiemdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych**

*Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości oraz lokalizację, standard wykończenia pomieszczeń, powierzchnię użytkową lokalu, stan techniczny budynku, jak również otoczenie i sąsiedztwo oraz położenie na piętrze oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Oszacowana wartość mieści się w przedziale cenowym określonym dla określonego rynku nieruchomości.*

Określone wartości odzwierciedlają stan rynku w dniu wyceny i odpowiadają cenom, jakie można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Określone wartości rynkowe nie obejmują podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT. Określone wartości nie są wartościami dla wymuszonej sprzedaży.

## 10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

### INFORMACJE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI NIERUCHOMOŚCI

- ✚ Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- ✚ Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- ✚ Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane autorowi opracowania przez Zamawiającego. W związku z powyższym nie bierze żadnej odpowiedzialności za wykonane opracowanie, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy i Właściciela nieruchomości nie miało miejsca.

### STAN TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI

- ✚ Zawarte w opracowaniu informacje, oceny na temat standardu i stanu technicznego budynku nie stanowią ekspertyzy technicznej. Z uwagi na wizję lokalną przeprowadzoną wyłącznie z zewnątrz dla obliczeń przyjęto przeciętny standard wykończenia.

- ✚ Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego wycenę. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie oceniano również niewidocznych części obiektu budowlanego. Nie możemy, więc udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.

#### **ZAGROŻENIA**

- ✚ Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

#### **PARAMETRY KALKULACJI**

- ✚ Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- ✚ Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahanom.
- ✚ Nie ponosi się odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- ✚ Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.
- ✚ Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości.
- ✚ Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach restrykcyjnych w stosunku do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu braku takich roszczeń.

#### **OKRES WAŻNOŚCI OPERATU**

- ✚ Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.

#### **PRAWA AUTORSKIE**

- ✚ Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakiegokolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym z nim opracowaniem. Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku gdy treść umowy stanowi inaczej.

### OŚWIADCZENIE AUTORSKIE

- ✚ Oświadczam, iż nie pozostaje w faktycznym ani przyszłym konflikcie interesów, tj. w szczególności nie mam udziału w Nieruchomości, stanowiącej przedmiot Wyceny/Opinii, nie mam powiązań z obecnym ani przyszłym właścicielem Nieruchomości, ani z żadną ze stron uczestniczącą w transakcji sprzedaży Nieruchomości, jestem osobą niezależną od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu.
- ✚ niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym
- ✚ Przypomina się jednocześnie, że poszukiwaną w wyniku wyceny kwotą jest wartość rynkowa nieruchomości, a więc 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 rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Pomimo, iż w warunkach polskich wartość nieruchomości jest zdefiniowana w przepisach prawa, wartość nie jest kategorią prawną, jest kategorią ekonomiczną, kwotą jaką za nieruchomość jest gotowy zapłacić typowy uczestnik rynku.

### 11. ZAŁĄCZNIKI

- ✚ Protokół z badania treści księgi wieczystej
- ✚ Dokumentacja fotograficzna
- ✚ Akt notarialny Rep A 3755/2007 z dnia 27 sierpnia 2007 r. – akt ustanowienia i umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego
- ✚ Postanowienie Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych sygn. akt LU1S/GU/807/2024 z dnia 30 września 2024 r.
- ✚ Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego/biegłego sądowego

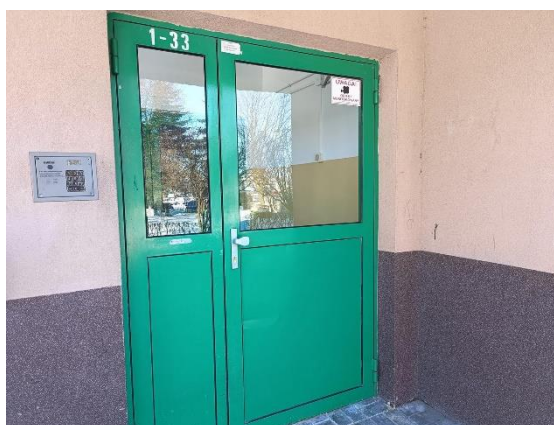


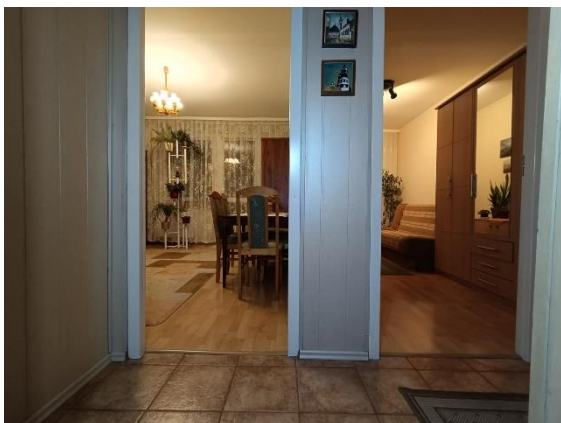
**Protokół z badania księgi wieczystej KW ZA1Z/00107011/6  
prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych  
przeprowadzonego w dniu 13 kwietnia 2026 r.  
poprzez system teleinformatyczny Elektroniczne Księgi Wieczyste:**

Nr księgi wieczystej	<b>ZA1Z/00107011/6</b>
Położenie	<p>województwo: lubelskie powiat: M. Zamość gmina: Zamość M. miejscowość: Zamość ulica: Hrubieszowska numer budynku: 36 numer lokalu: 27 przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny opis lokalu: pokój – 3, kuchnia – 1, przedpokój – 1, łazienka – 1, wc – 1 opis pomieszczeń przynależnych: piwnica nr 27 – 1* kondygnacja: 9.0 przyłączenie – numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): ZA1Z/00107009/9 odrębność: tak pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 63.1900 m<sup>2</sup></p>
Spis praw	<p>rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 6319/362813 numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: ZA1Z/00107009/9 numer udziału w prawie: 2</p>
Właściciel/e	<p>Maria Zdanowska c. Adolfa i Bogusławy PESEL 50100910202 oraz Jacek Jerzy Zdanowski s. Czesława i Marii PESEL 51070810053 – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska podstawa wpisu: akt ustanowienia i umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego Rep A 3755/2007 z dnia 27 sierpnia 2007 r.</p>
Obciążenia – dział III	wolny od wpisów
Obciążenia – dział IV	wolny od wpisów

\*powierzchnię przynależnej piwnicy – 1.77 m<sup>2</sup> – ustalono na podstawie treści aktu notarialnego Rep A 3755/2007









REPERTORIUM A NUMER 3755/2007

A K T N O T A R I A L N Y

Dnia dwudziestego siódmego sierpnia dwa tysiące siódmego roku (27-08-2007 r.) przed asesorem notarialnym Krzysztofem Kondrackim, zastępcą notariusz **KAMILLI KOSICKIEJ** w Kancelarii Notarialnej w Zamościu przy ulicy Mikołaja Reja nr 21 stawiły się : -----

1. **ANNA DANUTA CHRUSCIELEWSKA**, córka Władysława i Brygidy, (AFX 745286), zamieszkała w Zamościu przy ulicy Wyszyńskiego 63/38 – Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Zamoyskiego w Zamościu; -----
2. **ZOFIA NIEMCZUK**, córka Stanisława i Alfredy, (AKW 168182), zamieszkała w Zamościu przy ul. Hetmana Jana Zamoyskiego 32 m. 30 – pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej im. Jana Zamoyskiego w Zamościu, na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego Rep. A nr 2920/2007 z dnia 27 lipca 2007 r. sporządzonego przez asesora notarialnego Krzysztofa Kondrackiego zastępcę Notariusz Kamilli Kosickiej w Zamościu, które według oświadczenia pełnomocnika nie wygasło ani nie zostało odwołane - obie działające łącznie w imieniu i na rzecz tej Spółdzielni, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublinie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000171805, z którego to rejestru odpis z dnia 13 listopada 2006 r. został okazany i dane zgodnie z oświadczeniem reprezentujących Spółdzielnię nie uległy zmianie, z którego wynika, że Spółdzielnię reprezentuje łącznie dwóch członków Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. -----
3. **MARIA ZDANOWSKA**, córka Adolfa i Bogusławy, zgodnie z oświadczeniem zamężna, (WL 6262105), PESEL: 50100910202; zamieszkała w Zamościu przy ulicy Hrubieszowskiej 36/27. -----

Tożsamość stawających asesor ustalił na podstawie wyżej powołanych dowodów osobistych.-----

**AKT USTANOWIENIA I UMOWA  
PRZENIESIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI  
LOKALU MIESZKALNEGO**

**§.1. ANNA DANUTA CHRUSCIELEWSKA i ZOFIA NIEMCZUK** reprezentujące Spółdzielnię Mieszkaniową im. Jana Zamoyskiego w Zamościu oświadczają, że Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Jana Zamoyskiego

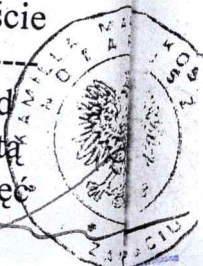
w **Zamościu** na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2004 r. i po sukcesywnym wyodrębnianiu lokali jest współwłaścicielem zabudowanej nieruchomości składającej się z działki oznaczonej numerem **2/80** (dwa łamane przez osiemdziesiąt) o pow. **0.3459 ha** (trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), położonej w Zamościu przy ul. Hrubieszowskiej. Na przedmiotowej nieruchomości usytuowany jest jedenastokondygnacyjny budynek mieszkalny nr **36** (trzydzieści sześć), z pełnym podpiwniczeniem, zawierający **66** (sześćdziesiąt sześć) lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **3.476,22 m<sup>2</sup>** (trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt sześć i dwadzieścia dwie setne metra kwadratowego) oraz **66** (sześćdziesiąt sześć) piwnic o łącznej powierzchni **151,91 m<sup>2</sup>** (sto pięćdziesiąt jeden i dziewięćdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego). ----- Tak więc suma powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych oraz piwnic wynosi **3.628,13 m<sup>2</sup>** (trzy tysiące sześćset dwadzieścia osiem i trzynaście setnych metra kwadratowego). -----

Dla nieruchomości składającej się między innymi z opisanej wyżej działki Sąd Rejonowy w Zamościu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **ZA1Z/00099805/9** (ZA1Z łamane przez zero zero dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset pięć łamane przez dziewięć), której działki III i IV żadnych wpisów nie zawierają. -----

Reprezentujące Spółdzielnię Mieszkaniową im. Jana Zamoyskiego oświadczają, że przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami, ani długami osób trzecich, nie zachodzą okoliczności ograniczające jej zbywanie. --- Spółdzielnia nie korzystała z kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. -----

**MARIA ZDANOWSKA** oświadcza, że jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej im. Jana Zamoyskiego i przysługuje jej na prawie wspólności ustawowej małżeńskiej z mężem **JACKIEM JERZYM ZDANOWSKIM** spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr **27** (dwadzieścia siedem) w budynku nr **36** (trzydzieści sześć) przy ul. Hrubieszowskiej w Zamościu. Oświadcza nadto, że wystąpili na piśmie do Spółdzielni z wnioskiem o przeniesienie posiadanego prawa na odrębną własność. --- Stawając powołując się na dokumenty załączone do aktu notarialnego sporządzonego dnia 10 sierpnia 2007 r. Rep. A Nr 3199/2007 przez Notariusz Kamillę Kosicką w Zamościu i dnia 27 sierpnia 2007 r. Rep. A Nr 3741/2007, przez asesora notarialnego Krzysztofa Kondrackiego zastępcę Notariusz Kamilli Kosickiej w Zamościu, przesłane wraz z wypisami aktów do Sądu Rejonowego w Zamościu Wydział Ksiąg Wieczystych: -----

- a) pełnomocnictwo z dnia 27 lipca 2007 r. Rep. A Nr 2920/2007; -----
- b) uchwałę Nr 109/2005 z dnia 02 marca 2006 r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Jana Zamoyskiego w Zamościu dotyczącą określenia odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym nr 36 przy ul. Hrubieszowskiej w Zamościu; -----



- c) uchwałę nr 109a/2006 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Jana Zamoyskiego dotyczącą wejścia w życie uchwały z dnia 29 grudnia 2005 r. nr 109/SM/2005 w sprawie odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym nr 36 przy ul. Hrubieszowskiej w Zamościu;-----
- d) Zaświadczenie Prezydenta Miasta Zamościa Znak PPIB-VI-7359/2239/201/2001r z dnia 11 września 2001 r., z którego wynika, że lokale mieszkalne od 1 do 66 w budynku położonym w Zamościu przy ul. Hrubieszowskiej 36 spełniają wymogi samodzielnych lokali zgodnie z art. 2 ust.2 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. wraz z inwentaryzacją lokali i zaznaczeniem lokali na rzucie kondygnacji budynku oraz rzut piwnic.-----

Nadto załączają do niniejszego aktu odpis przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr 27 w budynku nr 36 przy ul. Hrubieszowskiej w Zamościu wydany przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową im. W. Łukasińskiego w Zamościu dnia 20.10.1980 r. Nr przydziału 3749, wraz ze sprostowaniem przydziału dokonany przez jej następcę prawnego - Spółdzielnię Mieszkaniową im. Jana Zamoyskiego, dnia 27.08.2007 r., z którego wynika że przydział nastąpił na rzecz Marii Zdanowskiej, nie zaś na rzecz Marii Zdanowskiej.-----

**§.2. Reprezentujące Spółdzielnię Mieszkaniową im. Jana Zamoyskiego w Zamościu oświadczają, że na podstawie okazanego Statutu Spółdzielni, w wykonaniu powołanych wyżej uchwał i przy uwzględnieniu, że zostały spełnione wymogi z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w tym z art. 12 i 43 ust 1 (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116, z późn. zm.) ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 27 (dwadzieścia siedem) usytuowanego na ósmym piętrze w budynku położonym w Zamościu przy ul. Hrubieszowskiej 36 składającego się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i ubikacji o łącznej powierzchni użytkowej **61,42 m<sup>2</sup>** (sześćdziesiąt jeden i czterdzieści dwie setne metra kwadratowego) wraz z przynależną piwnicą nr 27 (dwadzieścia siedem) o powierzchni **1,77 m<sup>2</sup>** (jeden i siedemdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego) i przenoszą na rzecz **MARII ZDANOWSKIEJ**:-----**

- a) własność opisanego lokalu mieszkalnego nr 27 o powierzchni użytkowej **61,42 m<sup>2</sup>** do którego przynależy piwnica nr 27 o powierzchni **1,77 m<sup>2</sup>** wraz z udziałem wynoszącym **6319/362813** (sześć tysięcy trzysta dziewiętnaście trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset trzynaste) części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali; -----
- b) udział w wysokości **6319/362813** części we własności nieruchomości składającej się z opisanej wyżej działki gruntu nr **2/80** o pow. **0.3459 ha** położonej w Zamościu przy ul. Hrubieszowskiej. -----

**MARIA ZDANOWSKA** oświadcza że na powyższe przeniesienie wyraża zgodę i, że przedmiotowy lokal wejdzie w skład majątku objętego wspólnością

ustawową małżeńską z mężem **JACKIEM JERZYM ZDANOWSKIM**,  
synem Czesława i Marii, PESEL :51070810053. -----

Asesor zwrócił uwagę stawających na dyspozycję art. 1 ust. 3 i art. 4 ust. 2,5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116, z późn. zm.) w tym, że nabywczyni zobowiązana jest do ponoszenia opłat z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynku i kosztach zarządu nieruchomością wspólną. -----

§.3. Nabywczyni jest już w posiadaniu przedmiotowego lokalu. -----

§.4. Koszty tego aktu ponosi Maria Zdanowska. -----

§.5. Na podstawie niniejszej umowy i dołączonej dołączonego odpisu przydziału wraz ze sprostowaniem oraz dokumentów załączonych do aktów notarialnych sporządzonych dnia 10 sierpnia 2007 r. Rep. A Nr 3199/2007 przez Notariusz Kamillę Kosicką w Zamościu i dnia 27 sierpnia 2007 r. Rep. A Nr 3741/2007, przez asesora notarialnego Krzysztofa Kondrackiego zastępcę Notariusz Kamilli Kosickiej w Zamościu, przesłanych wraz z wypisami aktów do Sądu Rejonowego w Zamościu Wydział Ksiąg Wieczystych po wykonaniu wniosku wieczystoksięgowego zawartego w §.5 pkt. I) aktu notarialnego z dnia 27 sierpnia 2007 r. Rep. A Nr 3741/2007, **MARIA ZDANOWSKA** wnosi o: -----

- a) odłączenie z księgi wieczystej założonej na podstawie wniosku wieczystoksięgowego zawartego w §.5 pkt. I) aktu notarialnego z dnia 27 sierpnia 2007 r. Rep. A Nr 3741/2007 do nowej księgi wieczystej samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 27, usytuowanego na dziewiątej kondygnacji, w budynku nr 36 przy ul. Hrubieszowskiej w Zamościu, składającego się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i ubikacji o łącznej powierzchni użytkowej **61,42 m<sup>2</sup>** wraz z przynależną piwnicą nr 27 o powierzchni **1,77 m<sup>2</sup>** i wpisanie w dziale II tej księgi **MARII ZDANOWSKIEJ**, córki Adolfa i Bogusławy, PESEL: 50100910202 i **JACKA JERZEGO ZDANOWSKIEGO**, syna Czesława i Marii, PESEL :51070810053 jako właścicieli na prawie wspólności ustawowej małżeńskiej oraz wpisania w dziale I Sp., iż każdoczesnemu właścicielowi tego lokalu przysługuje udział w wysokości **6319/362813** części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie własności nieruchomości składającej się z działki nr **2/80**;-----
- b) po wykonaniu wniosku wieczystoksięgowego zawartego wyżej o wpisanie w dziale II nowej księgi wieczystej założonej dla nieruchomości składającej się z zabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem **2/80**, iż właścicielowi lokalu nr 27, przysługuje udział w wysokości **6319/362813** części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie własności nieruchomości składającej się z działki nr **2/80**. -----



§.6. Pobrano za dokonanie czynności notarialnej na podstawie art. 12 ust. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych -----234,00 zł  
i od tej kwoty podatek VAT według stawki 22%-----51,48 zł  
Pobrano za wypisy aktu na podstawie §.12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148, poz. 1564, z późn. zm.) -----120,00 zł  
i od tej kwoty podatek VAT według stawki 22%-----26,40 zł  
Podatku od czynności cywilnoprawnej nie pobrano z braku przesłanek z art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity - Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 450). -----  
Reprezentujące Spółdzielnię oświadczają, że Spółdzielnia Mieszkaniowa jest podatnikiem podatku VAT o nadanym numerze identyfikacyjnym NIP 922-000-61-04.-----  
Pobrano od nabywającej na podstawie ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz. U. Nr 167, poz. 1398, z późn. zm.) tytułem opłaty sądowej za nr Rep. A niniejszego aktu : -----  
z art. 42 ust. 1 -----200,00 zł  
z art. 44 ust. 1 pkt. 1-----60,00 zł  
Łącznie pobrano gotówką 691,88 zł (sześćset dziewięćdziesiąt jeden złotych i osiemdziesiąt osiem groszy).-----

### AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY

Na oryginale właściwe podpisy stron i notariusza.

Repertorium A Nr 3758 /2007

niniejszy został wydany -----

Podano 2-50

Pobrano:

- na podstawie §12 ust. 1 Rozp. Min.

Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r.

w sprawie taksy notarialnej. 20

- na podstawie art. 41 ust. 1 Ustawy z dnia

11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług. 41 40

- na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia

09.09.2000 r. o opłacie skarbowej oraz zał. do tej

ustawy, część V, pkt 1.

Zamość, dnia 27.08. 2007 r.

mgr Krzysztof Kondracki

asesor notarialny



04.07.2026  
Za zgodność z dokumentem  
zachowanym w aktach  
księgi wieczystej  
nr 2417/00107011/6

KIEROWNIK SEKRETARIATU  
VI Wydziału Ksiąg Wieczystych  
Elżbieta Wypych


Wypych

## Postanowienie LU1S/GU/807/2024/18

### PROWADZĄCY AKTA

Sąd	Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych
Adres	ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego 18, 21-040 Świdnik

### WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji autentyczności	krz-wer.ms.gov.pl
Identyfikator dokumentu	3fbf13fc-eb33-4ac6-a519-3ee129831aa9
Data pobrania dokumentu w systemie teleinformatycznym	30.09.2024 13:48:12
Weryfikacja autentyczności poprzez kod QR	

Dokument ma moc urzędowo poświadczonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.

sygn. akt LU1S/GU/807/2024

### Postanowienie

Dnia 30 września 2024 roku

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia KATARZYNA SACHARUK

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2024 roku w Świdniku,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Piotr Zdanowski,

#### postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Piotr Zdanowski, PESEL 79062406592, NIP 9222236038, miejsce zamieszkania: Zamość, adres Hrubieszowska 36/27, 22-400 Zamość, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Kalinowice 200H, 22-400 Zamość;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Kalinowice 200H, 22-400 Zamość;



4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Przemysław Furmanek (numer licencji 1594);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Przemysław Furmanek (numer licencji 1594) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1000,00 (jeden tysiąc złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku na rachunek bankowy syndyka o numerze: 82 1020 1026 0000 1602 0265 3178.

## UZASADNIENIE

### Uzasadnienie co do wskazania podstawy jurysdykcji

#### Sąd ustalił i zważył co następuje:

Dla rozstrzygnięcia wniosku niezbędne jest ustalenie, czy polski sąd posiada jurysdykcję krajową do rozpoznania sprawy. W tym celu konieczne jest określenie właściwej dla rozpoznawanej sprawy normy jurysdykcyjnej z uwzględnieniem faktu, że kwestia jurysdykcji krajowej jest uregulowana zarówno w prawie krajowym jak i w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.Urz.U.E.L Nr 141, str. 19). Rozporządzenie unijne obowiązuje w całości i bezpośrednio w polskim systemie prawnym. Zgodnie z pkt 9 Preambuły rozporządzenie znajduje zastosowanie do wszystkich postępowań upadłościowych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu, niezależnie od tego, czy dłużnik jest osobą fizyczną czy osobą prawną, przedsiębiorcą czy osobą niewykonującą działalności gospodarczej. Postępowania te są wymienione wyczerpująco w załączniku A. W odniesieniu do krajowych postępowań wymienionych w załączniku A rozporządzenie 2015/848 powinno mieć zastosowanie bez dalszego badania przez sąd państwa członkowskiego, czy spełnione są warunki określone w rozporządzeniu. Postępowanie, którego dotyczy wniosek jest wymienione w załączniku A do Rozporządzenia.

Zgodnie z pkt 23 Preambuły rozporządzenia nr 2015/848 pozwala ono na wszczęcie głównego postępowania upadłościowego w państwie członkowskim, w którym dłużnik

posiada główny ośrodek swojej podstawowej działalności. Postępowanie to ma zakres uniwersalny, jego celem jest objęcie całego majątku dłużnika. W celu ochrony różnych interesów rozporządzenie 2015/848 pozwala na wszczęcie równoległe z głównym postępowaniem upadłościowym wtórnych postępowań upadłościowych. Wtórne postępowanie upadłościowe może zostać wszczęte w państwie członkowskim, w którym dłużnik ma swój oddział. Skutki wtórnego postępowania upadłościowego ograniczone są tylko do majątku dłużnika znajdującego się w tym państwie. Bezwzględnie obowiązujące przepisy dotyczące koordynacji z głównym postępowaniem upadłościowym gwarantują niezbędną jednolitość postępowania w ramach Unii. Takie uregulowanie eliminuje z zakresu zastosowania rozporządzenia dłużników, których główny ośrodek podstawowej działalności znajduje się poza obszarem Unii Europejskiej mimo, że na jej obszarze znajduje się siedziba lub miejsce zamieszkania dłużnika albo jego majątek. W konsekwencji, jeżeli główny ośrodek dłużnika znajduje się w Polsce to jurysdykcja zawsze będzie wynikała z przepisów rozporządzenia 2015/848, a konkretnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia. Zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia nr 2015/848 sądy państwa członkowskiego, na którego terytorium znajduje się główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika, posiadają jurysdykcję do wszczęcia postępowania upadłościowego („główne postępowanie upadłościowe”). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich. W przypadku spółki lub osoby prawnej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem ich podstawowej działalności jest miejsce siedziby statutowej. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy siedziba statutowa nie została przeniesiona do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej niezależną działalność gospodarczą lub zawodową domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest główne miejsce wykonywania tej działalności. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy główne miejsce wykonywania działalności nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku każdej innej osoby fizycznej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest miejsce zwykłego pobytu tej osoby. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy miejsce zwykłego pobytu nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego.

W niniejszej sprawie główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce. Oznacza to, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/949 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72), a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

Z tych przyczyn należało orzec jak w stosownym punkcie postanowienia.



Podpis:

# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Karolina Tańska Wycena Nieruchomości**

**22-400 Zamość, Lipska 42A / 34**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0020423**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 01/03/2026 - 28/02/2027**

**na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR**

**słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 848.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

# Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego

POLISA NR: **SRM0019088**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

## DANE

### UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

### UBEZPIECZAJĄCY

**Karolina Anna Tańska**

Lipska 42A/34  
22-400 Zamość

PESEL: 80071905969

Telefon: 692185838

### UBEZPIECZONY

**Karolina Anna Tańska**

Lipska 42A/34  
22-400 Zamość

PESEL: 80071905969

Telefon: 692185838

### Okres ubezpieczenia

od dnia: **24/08/2025**

do dnia: **23/08/2026**

### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

## ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

### Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa w związku z powołaniem na biegłego.

<b>Suma gwarancyjna</b>	Ubezpieczenie dobrowolne OC w związku z powołaniem na biegłego	<b>500 000 PLN</b>
<b>Rozszerzenia zakresu</b>	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	<b>100 000 PLN</b>

## PŁATNOŚĆ

**Składka do zapłaty 1 000.00 PLN**  
słownie złotych: jeden tysiąc

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **81 2490 0005 0000 4600 9302 7012**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

**I rata – w kwocie: 250.00 PLN – w terminie do dnia: 24/08/2025**

**oraz kolejne raty – w kwocie: 250.00 PLN – w terminach do: 12/11/2025, 10/02/2026, 11/05/2026**

## OŚWIADCZENIA

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:  
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

**Data zawarcia polisy 14/08/2025**

**Data wystawienia polisy 14/08/2025**

### Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(\*) 1.  Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Ogólnymi warunkami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonymi uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

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 Ubezpiezonego 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 Ubezpiezonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(\*) 2.  Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:

- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z powołaniem na biegłego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:

- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:  
<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

### Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(\*) 3.  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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(\*) 4.  Administrator danych osobowych PZU SA:

Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

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.

(\*) 5.  Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(\*) a.  kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(\*) b.  kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

**Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):**

6. **Nie wyrażam zgody** 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.

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(\*) *udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia*

#### **PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:**

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

**iExpert.pl SA** jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencji na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

#### **Pełne nazwy spółek:**

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PTE PZU SA – Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa  
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa  
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

**Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku**

**W imieniu PZU:**

**iExpert.pl Spółka Akcyjna**  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

**Lidia Machalska**  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń