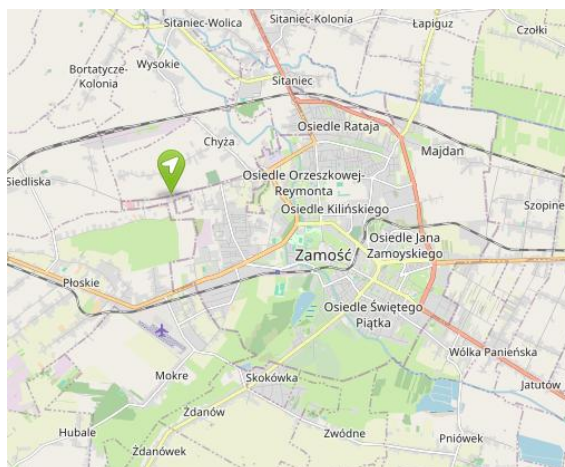


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej dz. ew. **nr 396**, oraz prawo własności do **dz. ew. 470, 375, 375/1**, wszystkie znajdują się w miejscowości **Chyża**, gmina Zamość, powiat zamojski, woj. lubelskie

Dla nieruchomości założone są księgi wieczyste nr **ZA1Z/00102045/8 I ZA1Z/00021704/4** prowadzone przez Sąd Rejonowy w Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych



Autor operatu:

Paulina Piasecka upr. 5500

Przy współpracy: Marcin Szajko, upr. 6549

Warszawa, 27 lipca 2026 r.

Podpisane elektronicznie przez Paulina

Piasecka (Certyfikat kwalifikowany) w dniu

2026-07-28.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: lubelskie	Powiat: zamojski	Gmina: Zamość	Miejscowość: Chyża
Dzielnica: -	Ulica: -	Nr obrębu: 0006	Nr działki: 396, 470, 375, 375/1
Krótki opis lokalizacji	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Chyża, działki ew. nr 396, 470, 375, 375/1, ob-ręb 0006, gmina Zamość, powiat zamojski, województwo lubelskie. Nieruchomości są usytuowane w zachodniej części gminy, w odległości od 2,5 do 3,5 km w linii prostej od granicy miasta Zamościa. Dostęp komunikacyjny do działek odbywa się z układu dróg lokalnych, powiązanych z drogą krajową nr 74, która łączy węzeł Wieluń na drodze ekspresowej S8 i Kielce z Zamościem i przejściem granicznym z Ukrainą w Zosi- nie. Do centrum Zamościa jest ok. 5 km.		
	Powierzchnia gruntu [m ²]: 10900		
	Forma władania	Prawo własności	
	Nr KW	ZA1Z/00102045/8 I ZA1Z/00021704/4	
	Obręb/nr arkusz map/y	0006	
	Przeznaczenie w MPZP	Strefa działalności gospodarczej i rola z zabudową rozproszoną	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie własności dz. ew. 396 w stanie na dzień wyceny		44 000 zł
	Wartość udziału 1/2 przy wymuszonej sprzedaży dz. ew. 396		35 000 zł
	Wartość rynkowa udziału 1/1 w prawie własności dz. ew. 375, 375/1, 470 w sta- nie na dzień wyceny		133 000 zł
	Wartość udziału 1/1 przy wymuszonej sprzedaży dz. ew. 375, 375/1, 470		108 000 zł
Płynność nierucho- mości/okres ekspozycji na rynku	6 - 9 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Metoda wyceny: zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania pa- rami		
Data sporządzenia operatu:	27.07.2026 r.		
Imię i nazwisko au- tora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć			

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	10
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	15
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	18
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	20
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	31
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	32
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	32
13. ZAŁĄCZNIKI	33

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udziały 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 396, oraz prawo własności do dz. ew. 470, 375, 375/1, wszystkie położone w miejscowości Chyża, gmina Zamość, powiat zamojski, województwo lubelskie. Łączna pow. gruntu wynosi 10900 m².

Dla nieruchomości założone są księgi wieczyste nr **ZA1Z/00102045/8** i **ZA1Z/00021704/4** prowadzone przez Sąd Rejonowy w Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Zlecniodawcą opracowania operatu szacunkowego jest **Pana Przemysław Furmanek – syndyka masy upadłości Mariusza Zielińskiego**

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☞ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399)
- ☞ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- ☞ Ustawa z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r., poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24)
- ☞ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172, 1508)
- ☞ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 341, 1669, 1792, 1793, z 2026 r. poz. 119)
- ☞ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 614, 1085, 1170, 1172).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ☞ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- ☞ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
- ☞ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
- ☞ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
- ☞ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
- ☞ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,
- ☞ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
- ☞ Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
- ☞ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
- ☞ Raporty i analizy rynku nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ☞ Księgi wieczyste nr ZA1Z/00102045/8 I ZA1Z/00021704/4
- ☞ Wypis i wyrys z rejestru gruntów z dnia 06.05.2026 r.
- ☞ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- ☞ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 20.07.2026 r.
- ☞ System informacji przestrzennej
- ☞ Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o uzyskane informacje ze Starostwa Powiatowego w Zamościu
- ☞ Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	- 27.07.2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 27.07.2026 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 20.07.2026 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 20.07.2026 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

- ☞ Dla przedmiotowego prawa własności do nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **ZA1Z/00102045/8** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Tabela 1

Księga Wieczysta nr ZA1Z/00102045/8 (stan na 27.07.2026 r. o 12.50 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Działka ewidencyjna	
Położenie	LUBELSKIE, ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ, CHYŻA
Działka	396
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której	ZA1Z / 00057300 / 3, 0,4400 HA

odłączono działkę, obszar)		0,4400 HA	
Obszar całej nieruchomości		Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
		BRAK WPISÓW	
		Dział II – „Własność”	
		Właściciele	
Numer udziału w prawie	1		
Wielkość udziału	1/2		
Osoba fizyczna	MARTA ZIELIŃSKA		
Numer udziału w prawie	2		
Wielkość udziału	1/2		
Osoba fizyczna	MARIUSZ BERNARD ZIELIŃSKI		
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”			
INNY WPIS: OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZAMOŚCIU TOMASZA GODKA POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEGO WŁA-SNOŚĆ MARTY ZIELIŃSKIEJ W SPRAWIE GKM 73/21.			
Osoba fizyczna: TOMASZ DUSZEJKO i LESZEK KOROL			
Dział IV – „Hipoteka”			
Lp. 1.			
Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	5655.22 (PIĘĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 22/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 00001775600442	
Lp. 2.			
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	50872.80 (PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY OSIEMSET SIEDZIEDZIESIĄT DWA 80/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 00001775600442	
Lp. 3.			
Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	52513.39 (PIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE PIĘĆSET TRZYNAŚCIE 39/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 00001775600442	
Lp. 4.			
Numer hipoteki (roszczenia)	4		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	83055.68 (OSIEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 68/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA IM JANA ZAMOYSKIEGO W ZAMOŚCIU, ZAMOŚĆ, 000920077	
Lp. 5.			
Numer hipoteki (roszczenia)	5		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	105363.27 (STO PIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT TRZY 27/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W LUBLINIE, LUBLIN, 00102287700041, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 6.			
Numer hipoteki (roszczenia)	6		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	83950.95 (OSIEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET PIĘĆDZIESIĄT 95/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 02/2020-12/2020; 02/2021-01/2023; 04/2023, SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 02/2020-12/2020; 02/2021-01/2023; 03/2023-08/2023 ORAZ SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 05/2019
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 00001775600442	
Lp. 7.			
Numer hipoteki (roszczenia)	7		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	6396.85 (SZEŚĆ TYSIĘCY TRZYSTA DZIEWIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ 85/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 02/2023, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 01/2022, 02/2023, 05/2023 - 07/2023, 10/2023 - 03/2024
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 00001775600442	
Lp. 8.			
Numer hipoteki (roszczenia)	8		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	2041.90 (DWA TYSIĄCE CZTERDZIEŚCI JEDEN 90/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 09/2023, 04/2024 - 05/2024
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 00001775600442	

☞ Dla przedmiotowego prawa własności do nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **ZA1Z/00021704/4** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Tabela 2

Księga Wieczysta nr ZA1Z/00021704/4	
(stan na 27.07.2026 r. o 13,00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przeglادarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Działka ewidencyjna	
Położenie	LUBELSKIE, ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ, CHYŻA
Działka	470
Położenie	2
Działka	375
Przyłączenie	/ 00019154 /
Działka	375/1
Przyłączenie	/ 00028862 / , 0,0900 HA
Obszar całej nieruchomości	0,6500 HA
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
BRAK WPISÓW	
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Numer udziału w prawie	1
Wielkość udziału	1/1
Osoba fizyczna	MARIUSZ BERNARD ZIELIŃSKI
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Wzmianka: 1. DZ. KW. / ZA1Z / 17057 / 25 / 1 - 2025-12-30, 14:04:55 - WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM	
Lp. 1.	1
Numer wpisu	INNY WPIS
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZAMOŚCIU TOMASZA GÓRĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE W SPRAWIE KM 315/19
Treść wpisu	DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL W SPRAWIE OZNACZONEJ SYGNATURĄ AKT KOMORNICZYCH KM 1715/24; W POLU 3.4.4.1 (NAZWĄ) WPISANO "ULTIMO NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI", W POLU 3.4.4.2 (SIEDZIBĄ) WPISANO "WROCŁAW"
Rodzaj zmiany	Lp. 1.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 2.
Dział IV – „Hipoteka”	
Brak wpisów	

☞ **Wypis z rejestru gruntów z dn. 06.05.2026 r.**

Województwo: lubelskie

Powiat: zamojski

Jednostka ewidencyjna: 062014_2, Zamość

Obręb: 0006 Chyża

Jednostka rejestrowa: G171

Własność: Mariusz Zieliński i Marta Zielińska - udział 1/1

Tabela 3

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. uż. [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
396		Grunty orne	RII	0,42	0,44	ZA1Z/00102045/8
		Grunty orne	RIIIa	0,02		

Jednostka rejestrowa: G112

Własność: Mariusz Zieliński - udział 1/1

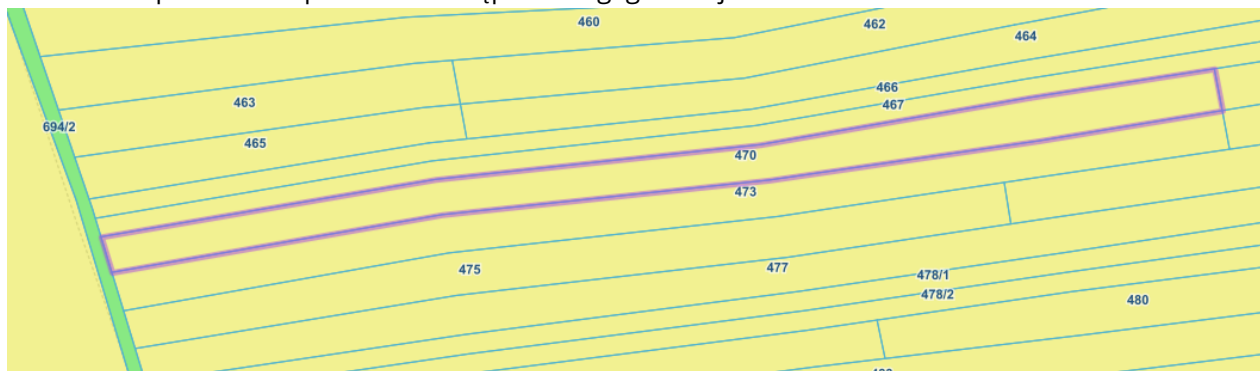
Tabela 4

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. uż. [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
375		Grunty orne	RII	0,02	0,08	KW 21704
		Grunty orne	RIIIa	0,06		
375/1		Grunty orne	RII	0,02	0,09	KW 21704
		Grunty orne	RIIIa	0,07		
470		Grunty orne	RIIIa	0,48	0,48	KW 21704

UWAGA: udziały we własności w ewidencji gruntów są inne niż w zapisach w księgach wieczystych

☛ Dostęp do drogi publicznej

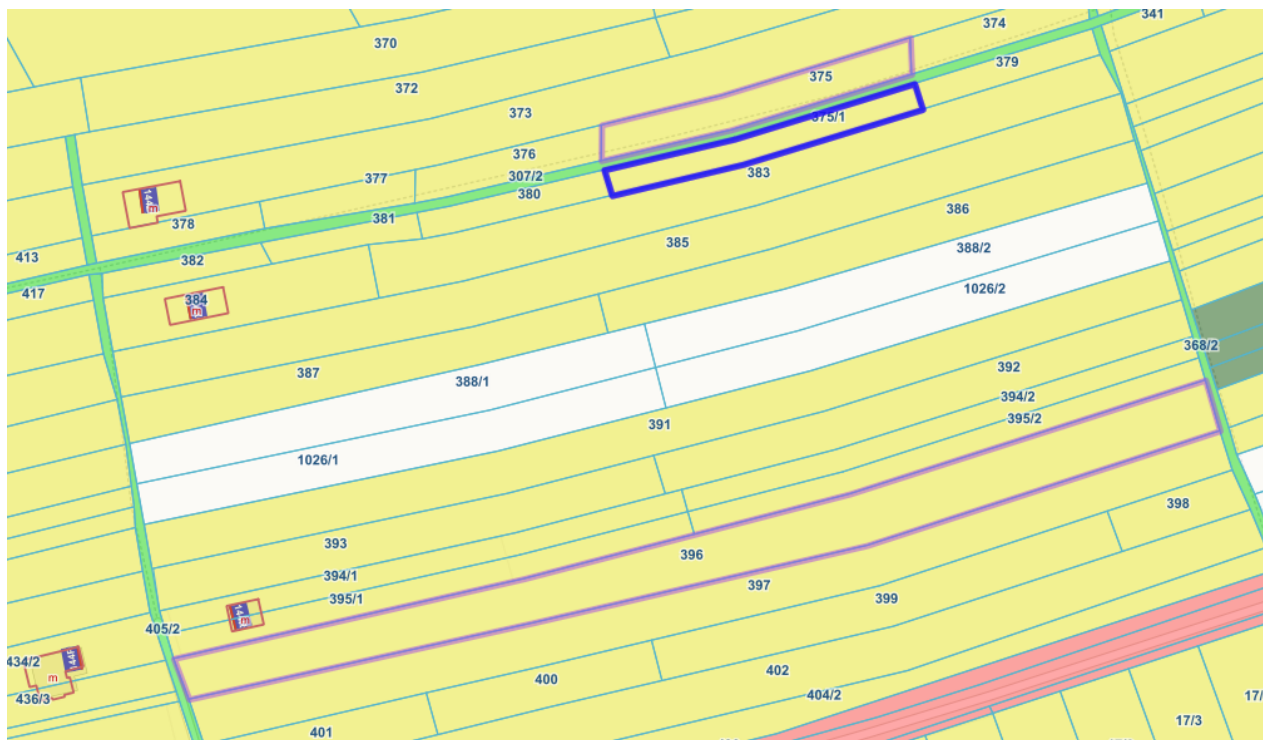
Dz. ew. 396 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej – dz. ew. 694/2.



Dz. ew. 396 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej – dz. ew. 405/2 i drugiej drogi – dz. ew. 368/2.

Dz. ew. 375 i 375/1 posiadają bezpośredni dostęp do drogi gminnej – dz. ew. 307/2.

Wszystkie drogi dojazdowe do wycenianych działek są gruntowe.



Źródło: <https://zamosc.e-mapa.net/>

Ryzyko zagrożenia powodziowego

Nie występuje.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

5.2.1. Położenie, lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Chyża, działki ew. nr 396, 470, 375, 375/1, obręb 0006, gmina Zamość, powiat zamojski, województwo lubelskie.

Nieruchomości są usytuowane w zachodniej części gminy, w odległości od 2,5 do 3,5 km w linii prostej od granicy miasta Zamościa.

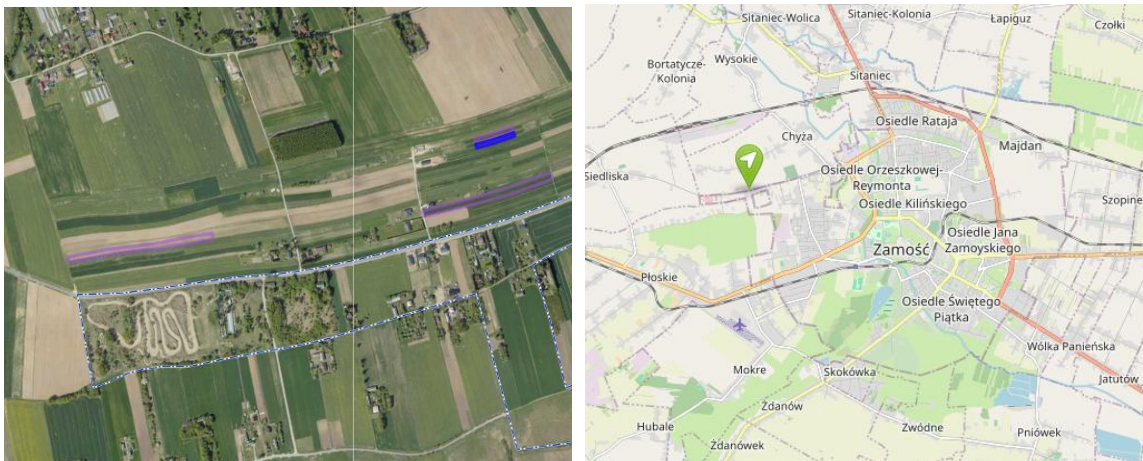
Dostęp komunikacyjny do działek odbywa się z układu dróg lokalnych, powiązanych z drogą krajową nr 74, która łączy węzeł Wieluń na drodze ekspresowej S8 i Kielce z Zamościem i przejściem granicznym z Ukrainą w Zosinie.

Do centrum Zamościa jest ok. 5 km.

Otoczenie nieruchomości stanowi obszar o mieszanym charakterze użytkowania, obejmujący:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niewielkiej intensywności,
- liczne działki niezabudowane użytkowane rolniczo.

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <https://zamosc.e-mapa.net/> <https://www.openstreetmap.org/>

Widok sąsiedztwa i otoczenia



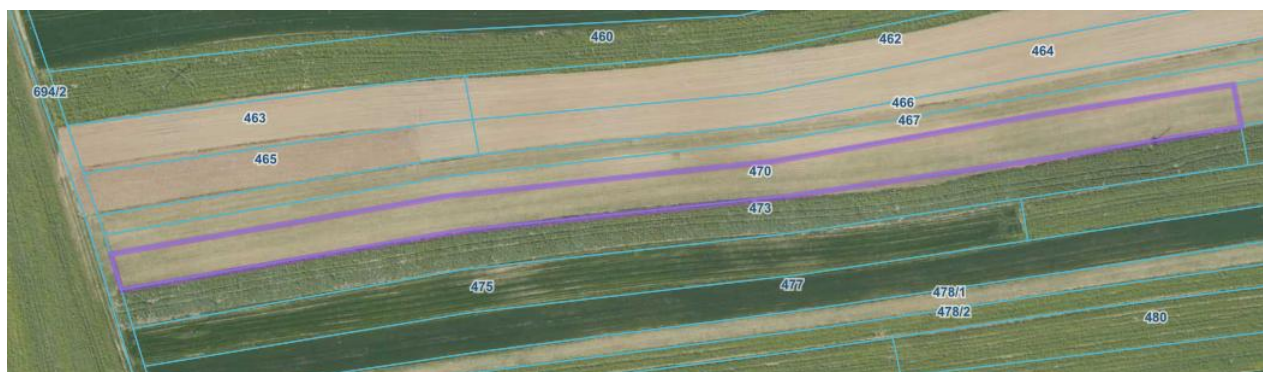
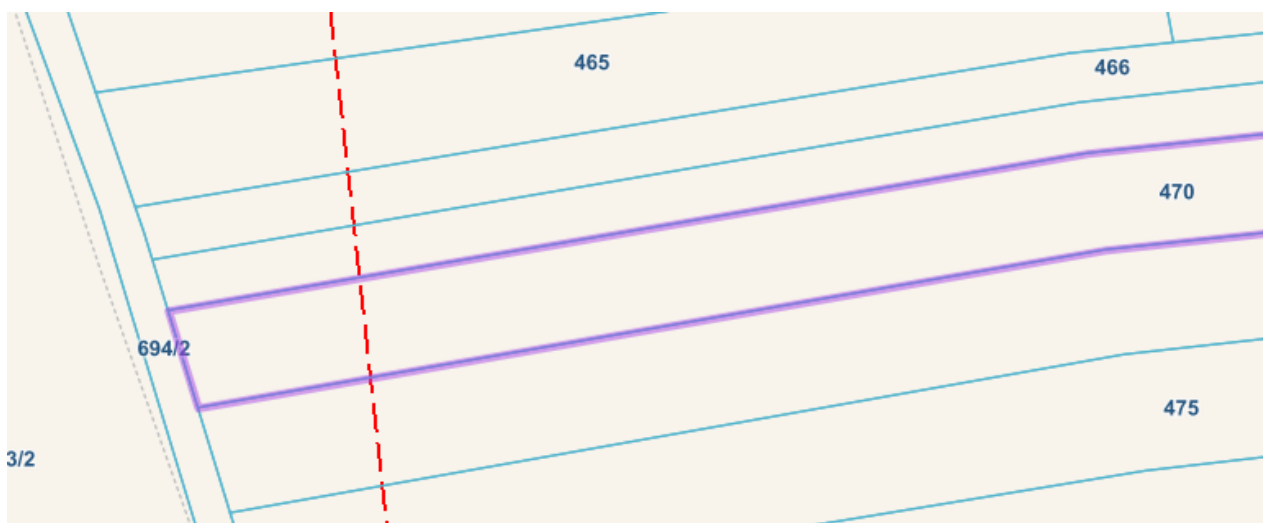
5.2.2. Stan techniczny nieruchomości

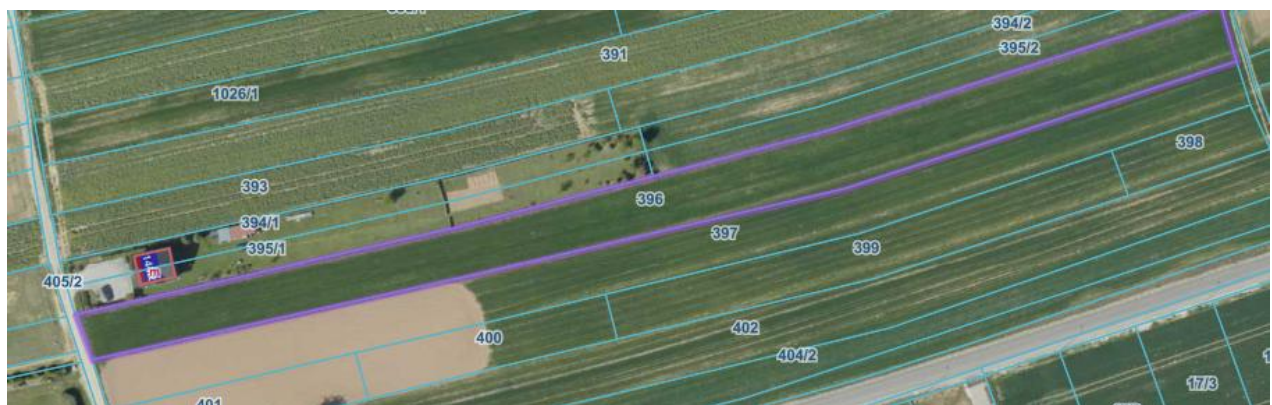
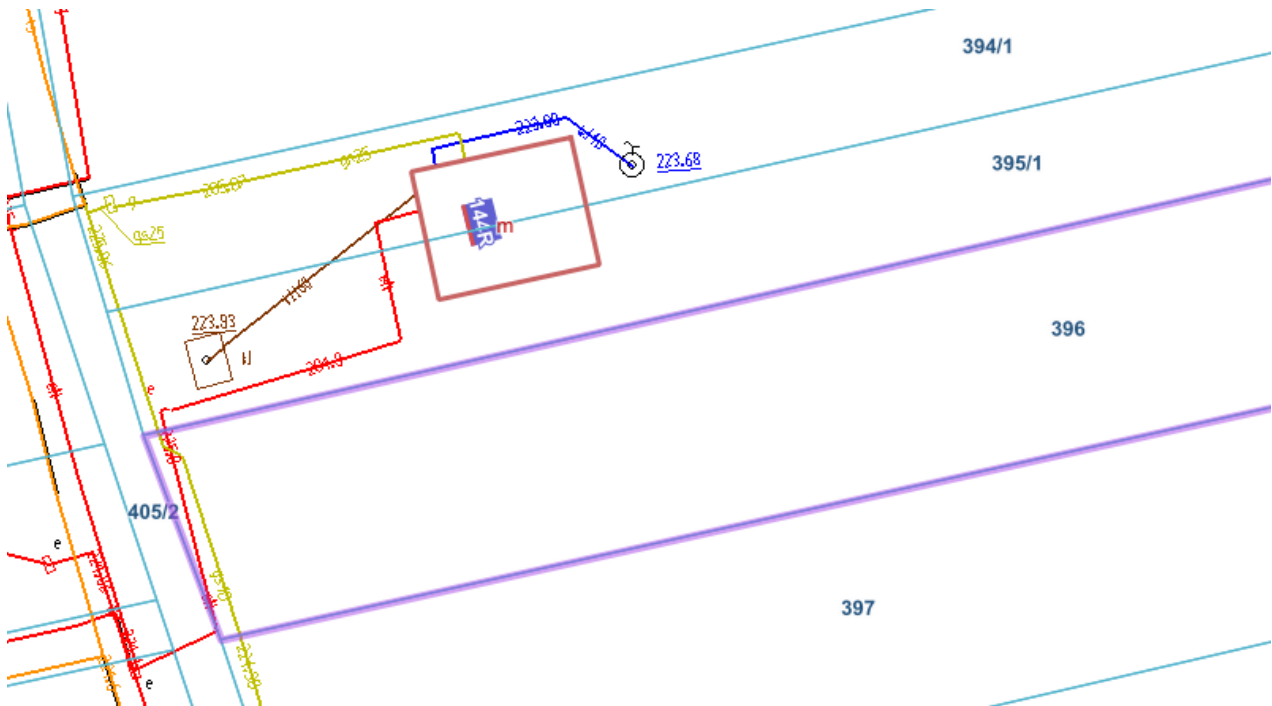
Opis działki

Przedmiotowe działki nr ew. 396, 470, 375, 375/1 o łącznej pow. 10900 m² posiadają kształt wydłużonych prostokątów. Działki są niezabudowane, porośnięte zbożem. Teren nieogrodzony.

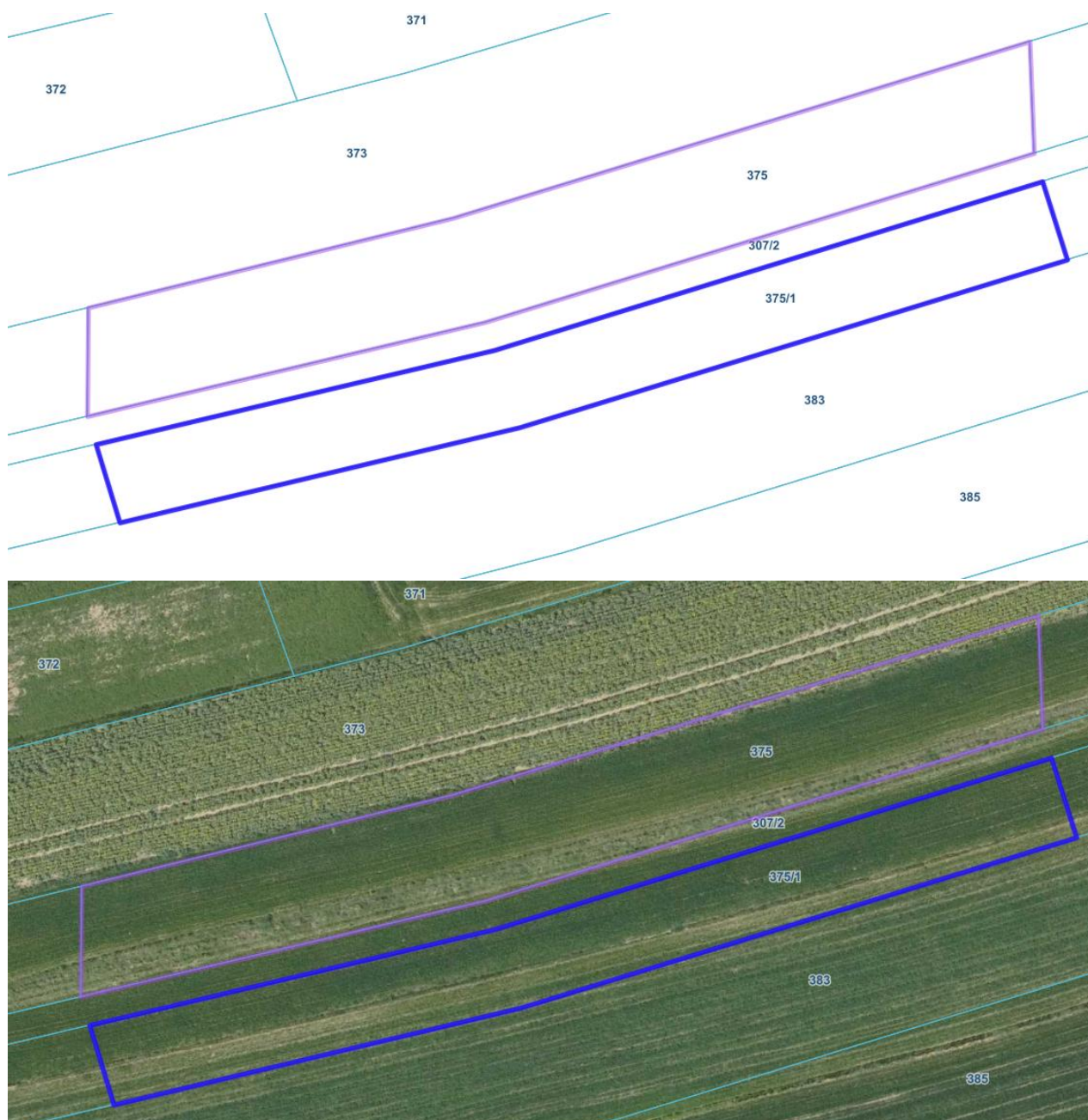
Działki są nieuzbrojone. Przez dz. ew. 470 przechodzi napowietrzna linia energetyczna.

Widok dz. ew. 470



[illegible]

Źródło: <https://zamosc.e-mapa.net/>

Dz. ew. 375 i 375/1 nie mają dostępu do mediów

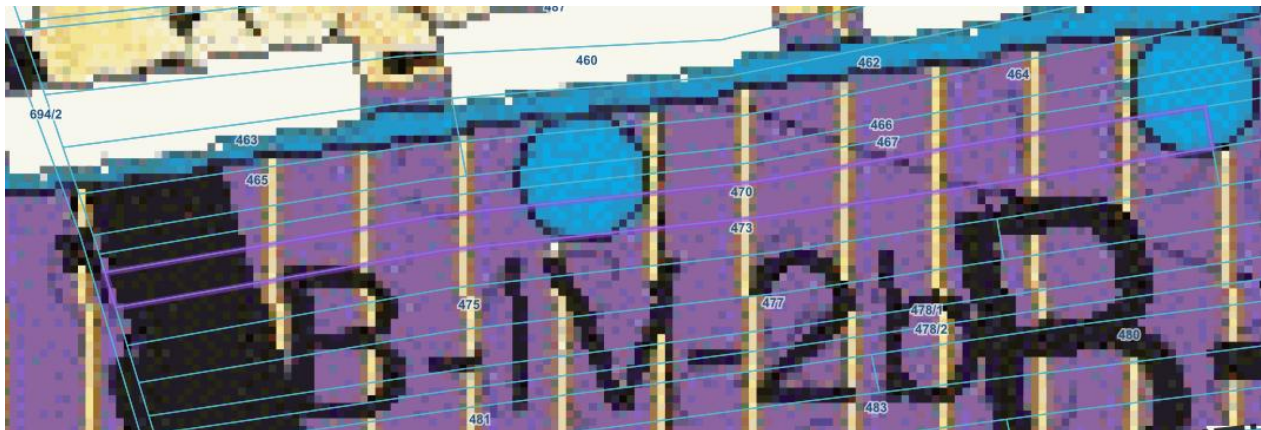
Źródło: <https://zamosc.e-mapa.net/>

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

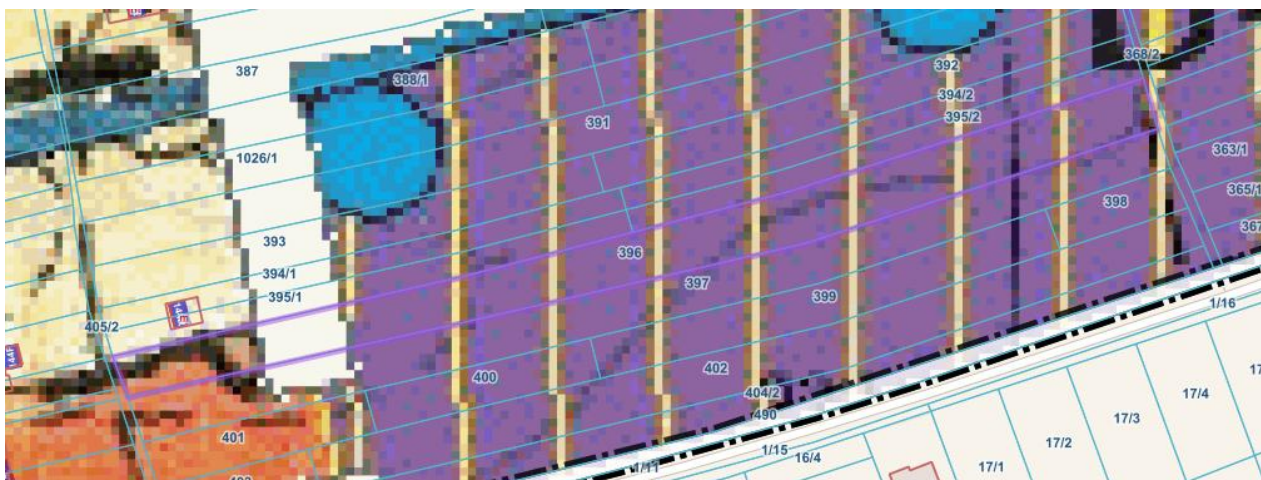
Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, faktycznego sposobu użytkowania lub na podstawie planu ogólnego.

Na dzień wyceny działki położone są na obszarze nie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zamość Uchwała XXXXI/261/1998 Rady Gminy Zamość z dnia 16.06.1998 r. Przedmiotowe działki zlokalizowane są na terenie o przeznaczeniu:

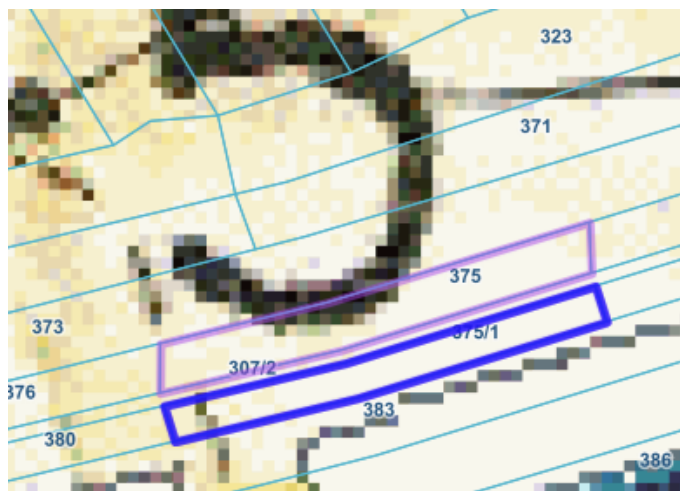
Dz. ew. 470 – strefa działalności gospodarczej (symbol B IV 2b)



Dz. ew. 396 – większość strefa działalności gospodarczej (symbol B IV 2b) i rolna z zabudową rozproszoną (symbol B IV 5)



Dz. ew. 375 i 375/1 - rolna z zabudową rozproszoną (symbol B IV 5)



Źródło: <https://zamosc.e-mapa.net/>

W gminie Zamość nie uchwalono jeszcze planu ogólnego. W celu zabudowy przedmiotowych działek właściciel powinien wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ☛ obszar – gmina Zamość
- ☛ okres analizy cen transakcyjnych od 2025 r. od dnia wyceny
- ☛ rynek lokalny jako rynek prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Gmina Zamość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Zamość – perły renesansu oraz graniczy z gminami: Stary Zamość, Skierbieszów, Sitno, Łabunie, Adamów, Zwierzyniec, Szczepieszyn i Nielisz. Jest jedną z największych gmin wiejskich w województwie lubelskim, zarówno pod względem obszaru (197 km kw.), jak i liczby ludności. Tworzy ją 35 sołectw. Południowe tereny Gminy Zamość sięgają Roztocza i Roztoczańskiego Parku Narodowego. Przez Gminę Zamość przebiegają ważne szlaki komunikacyjne: tutaj krzyżują się droga krajowa nr 17 Warszawa – Lwów (z przejściem granicznym w Hrebennem) oraz droga krajowa nr 74 do Łucka (z przejściem granicznym w Zosinie). Znajdują się tutaj rezerваты, pomniki przyrody, a także ważne wykopaliska archeologiczne. Gminę wiejską Zamość zamieszkuje około 24 000 osób.

ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne kupna-sprzedaży, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Jak wynika z analizy rynek tego typu nieruchomości na terenie gminy Zamość

jest dobrze rozwinięty. Transakcje działek o mniejszych powierzchniach do ok. 2000 m² dotyczyły głównie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz terenów rolnych.

W wyniku badania aktów notarialnych zawartych w gminie Zamość odnotowano wystarczającą ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnych do wycenianej, czyli terenów rolniczych o niewielkich powierzchniach.

Z uwagi na stabilizację rynku w wycenie nie zastosowano trendu czasowego (trend zmian ceny jednostkowej = 0%), odrzucono transakcje z najniższymi cenami oraz z cenami najwyższymi, o charakterze nierynkowym. Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnymi do wycenianego, wynoszą na analizowanym terenie od ok. 10 zł/m² do ok. 35 zł/m² w zależności od lokalizacji ogólnej, powierzchni oraz kształtu działki.

Na analizowanym rynku odnotowano transakcje z analizowanego rynku (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 5).

Tabela 5

REP	Data transakcji	Miejscowość	Obręb	Nr działki	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna	Cena 1 m ² gruntu
3068/2024	2024-12-17	Chyża	0006	1016/2	3165	50000,00	15,80
366/2026	2026-02-06	Chyża	0024	201/2	3700	44000,00	11,89
552/2026	2026-02-27	Chyża	0024	201/1	1510	50406,50	33,38
544/2026	2026-02-27	Chyża	0024	206/3	1591	63000,00	39,60
388/2026	2026-02-06	Chyża	0024	95/7	3506	75000,00	21,39
1067/2026	2026-04-27	Chyża	0006	270; 271; 272	1900	50000,00	26,32

Do bezpośredniego porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem, wielkości powierzchni, charakteru i innych czynników.

Rynek pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podobnymi do przedmiotowej jest dobrze rozwinięty, przez co dostępność do ofert jest łatwa dla potencjalnych nabywców. Okres ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku lokalnym wynosi ok. 6 – 9 miesięcy.

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z Zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz prawo własności nieruchomości gruntowej na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności dokonano uwzględniając:

- 🔑 postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- 🔑 cel wyceny;
- 🔑 wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- 🔑 lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedmiot wyceny to niezabudowana działka gruntu. Ustalono, że optymalnym, a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja gruntu niezabudowanego. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako działka niezabudowana.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- ☛ zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- ☛ cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ☛ ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.
- ☛ W podejściu porównawczym stosuje się metody:
- ☛ metodę porównywania parami,
- ☛ metodę korygowania ceny średniej,
- ☛ metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- ☛ Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
 - ☛ Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
 - ☛ Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
 - ☛ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
 - ☛ Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
-

- ✚ Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- ✚ Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- ✚ Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- ✚ Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości – dz. ew. 396 w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji nieruchomości gruntowych, szczegółowych informacji od agencji obrotu lokalami mieszkalnymi oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- ✚ lokalizacja ogólna
- ✚ przeznaczenie w mpzp
- ✚ możliwości inwestycyjne
- ✚ powierzchnia działki

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 6

Lp.	RODZAJ CECHY	WPŁYW CECHY RYNKOWEJ NA ZRÓŻNICOWANIE CEN JEDNOSTKOWYCH I OPIS CECH RYNKOWYCH	
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Położenie przy drodze asfaltowej
		Średnio Korzystna	Położenie przy drodze gruntowej
		Korzystne	Brak MPZP, przeznaczenie w Studium pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową
2.	Przeznaczenie w MPZP	Średnio Korzystne	Brak MPZP, przeznaczenie w Studium pod zabudowę usługową
		Niekorzystna	Brak MPZP, przeznaczenie w Studium jako tereny rolne
3.	Możliwości inwestycyjne	Korzystne	Brak utrudnień w zagospodarowaniu terenu
		Niekorzystne	Występują lekkie utrudnienia w zagospodarowaniu terenu np. kształt działki w formie dość szerokiego prostokąta
4.	Powierzchnia działki	Korzystna	Mniejsze niż 1999 m ²
		Średnio Korzystna	Od 2000 m ² do 3999 m ²
		Niekorzystna	Większe lub równe 4000 m ²

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości Wx znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max}. W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{\max} = 33,38 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\min} = 11,89 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 33,38 \text{ zł/m}^2 - 11,89 \text{ zł/m}^2 = 21,49 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech:

Tabela 7

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja ogólna	25	5,37
2	Przeznaczenie w MPZP	25	5,37
3	Możliwości inwestycyjne	25	5,37
4	Powierzchnia działki	25	5,37
Razem		100	21,49

Za podstawę określenia prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-

sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Tabela 8

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Chyża	Chyża	Chyża
			
Data transakcji	2024-12-17	2026-02-27	2026-04-27
Powierzchnia działki [m2]	3165	1510	1900
Skorygowana cena 1 m2 [zł]	15,80	33,38	26,32
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
Przeznaczenie w MPZP	średnio korzystne	średnio korzystne	niekorzystne
Możliwości inwestycyjne	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne
Powierzchnia działki	średnio korzystna	korzystna	korzystna

Tabela 9 przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości – dz. ew. 396 w stanie na dzień wyceny:

Tabela 9

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Chyża, dz. ew. 396	Chyża	Chyża	Chyża
Data transakcji		2024-12-17	2026-02-27	2026-04-27
Powierzchnia działki [m2]	4400	3165	1510	1900

Skorygowana cena 1 m ² [zł]		15,80	33,38	26,32
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	-5,37 zł	0,00 zł
Przeznaczenie w MPZP	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	niekorzystne
		0,00 zł	0,00 zł	2,69 zł
Możliwości inwestycyjne	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
		-2,69 zł	-5,37 zł	-5,37 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-2,69 zł	-10,74 zł	-2,69 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		13,11 zł	22,64 zł	23,63 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu	19,79			

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości – dz. ew. 396 w stanie na dzień wyceny:

$$W_N = 19,79 \text{ zł/m}^2 \times 4400 \text{ m}^2 = 87\,087,65 \text{ zł}$$

Określenie wartości rynkowej udział 1/2 w prawie własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny:

$$W_N = 87\,087,65 \times 1/2 = 43\,543,83 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową udziału 1/2 w prawie własności dz. ew. 396 wynosi 44 000 zł

Słownie: czterdzieści cztery tysiące złotych

9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej dz. ew. 396

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie Zleceniodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość ta również:

- powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- powinna również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Na polskim rynku brak jest bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informację o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. Bazy gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych bazują wyłącznie na informacjach z aktów notarialnych, gdzie często brak jest danych o szczególnych warunkach zawarcia transakcji. Na bardziej rozwiniętym i dojrzałym rynku amerykańskim przeprowadzono badania dotyczące cen uzyskiwanych w trybie wymuszonej sprzedaży na próbie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi z ostatnich 20 lat. Wyniki badania pokazały, że transakcje nieruchomościami sprzedawanymi zaraz po zajęciu ich z powodu zadłużenia, śmierci lub bankructwa właściciela sprzedawane były po niższej cenie niż inne nieruchomości zbywane w trybie rynkowym. Dyskonto wynikające z przymusu, jak wyżej, wynosiło średnio 28% wartości nieruchomości. W Polsce, z uwagi na znacznie niższy stopień rozwoju rynku, odmienne modele zachowań poszczególnych użytkowników rynku w tym utrudniony obrót nieruchomościami zajętymi, należy się spodziewać wyższych współczynników. Na podstawie analizy przeprowadzonej przy współpracy PFSRM oraz Związku Banków Polskich, uzyskano informacje, w jaki sposób Banki samodzielnie określają wartość przy sprzedaży wymuszonej. Najczęstszą metodą jest stosowanie określonej wysokości procentu od wartości rynkowej. W zależności od stopnia płynności danej nieruchomości na rynku wskaźnik ten spada od 90% do niemal 40% dla nieruchomości o najmniejszej płynności.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_W = W_R \times w_a \times w_c$$

gdzie:

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Cechą korzystną jest lokalizacja. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie **10%**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych jest rynkiem aktywnym. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **10%**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$w_a = 0,90$ (10% obniżenia wartości),

$w_c = 0,90$ (10% obniżenia wartości).

Wartość wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 w nieruchomości stanowiącej dz. ew. 396 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{uw} = 43\,543,83 \text{ zł} \times 0,90 \times 0,90 = 35\,270,50 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 35 000 zł

Słownie: trzydzieści pięć tysięcy złotych

9.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości – dz. ew. 470, 375, 375/1 w stanie na dzień wyceny

9.3.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości – dz. ew. 470 w stanie na dzień wyceny

Przyjęto założenia z Tabeli nr 7.

Tabela 10 przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości – dz. ew. 470 w stanie na dzień wyceny:

Tabela 10

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Chyża, dz. ew. 470	Chyża	Chyża	Chyża
Data transakcji		2024-12-17	2026-02-27	2026-04-27
Powierzchnia działki [m2]	4800	3165	1510	1900
Skorygowana cena 1 m2 [zł]		15,80	33,38	26,32
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	-5,37 zł	0,00 zł
Przeznaczenie w MPZP	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	niekorzystne
		0,00 zł	0,00 zł	2,69 zł
Możliwości inwestycyjne	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
		-2,69 zł	-5,37 zł	-5,37 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-2,69 zł	-10,74 zł	-2,69 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		13,11 zł	22,64 zł	23,63 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		19,79		

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości – dz. ew. 470 w stanie na dzień wyceny:

$$W_1 = 19,79 \text{ zł/m}^2 \times 4800 \text{ m}^2 = 95\,004,71 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową w prawie własności dz. ew. 470 wynosi 95 000 zł

Słownie: dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

9.3.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości – dz. ew. 375 w stanie na dzień wyceny

Przyjęto założenia z Tabeli nr 7.

Tabela 11 przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości – dz. ew. 375 w stanie na dzień wyceny:

Tabela 11

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Chyża, dz. ew. 375	Chyża	Chyża	Chyża
Data transakcji		2024-12-17	2026-02-27	2026-04-27
Powierzchnia działki [m2]	800	3165	1510	1900
Skorygowana cena 1 m2 [zł]		15,80	33,38	26,32
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	-5,37 zł	0,00 zł
Przeznaczenie w MPZP	niekorzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	niekorzystne
		-2,69 zł	-2,69 zł	0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
		2,69 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		0,00 zł	-8,06 zł	0,00 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		15,80 zł	25,32 zł	26,32 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² gruntu		22,48		

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości – dz. ew. 375 w stanie na dzień wyceny:

$W_2 = 22,48 \text{ zł/m}^2 \times 800 \text{ m}^2 = 17\,983,11 \text{ zł}$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową w prawie własności dz. ew. 375 wynosi 18 000 zł

Słownie: osiemnaście tysięcy złotych

9.3.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości – dz. ew. 375/1 w stanie na dzień wyceny

Przyjęto założenia z Tabeli nr 7.

Tabela 11 przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości – dz. ew. 375/1 w stanie na dzień wyceny:

Tabela 12

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Chyża, dz. ew. 375/1	Chyża	Chyża	Chyża
Data transakcji		2024-12-17	2026-02-27	2026-04-27
Powierzchnia działki [m2]	900	3165	1510	1900
Skorygowana cena 1 m2 [zł]		15,80	33,38	26,32
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	-5,37 zł	0,00 zł
Przeznaczenie w MPZP	niekorzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	niekorzystne
		-2,69 zł	-2,69 zł	0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
		2,69 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		0,00 zł	-8,06 zł	0,00 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		15,80 zł	25,32 zł	26,32 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² gruntu		22,48		

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości – dz. ew. 375/1 w stanie na dzień wyceny:

$W_3 = 22,48 \text{ zł/m}^2 \times 900 \text{ m}^2 = 20\,231,00 \text{ zł}$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową w prawie własności dz. ew. 375/1 wynosi 20 000 zł

Słownie: dwadzieścia tysięcy złotych

9.3.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla której jest prowadzona KW nr ZA1Z/00021704/4

Wartość rynkową nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki ew. 470, 375 i 375/1 określono jako sumę wartości rynkowych tych działek:

$$W = W_1 + W_2 + W_z$$

$$W = 95\,004,71 \text{ zł} + 17\,983,11 \text{ zł} + 20\,231,00 \text{ zł}$$

$$W = 133\,218,82 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: W = 133 000 zł

Słownie: sto trzydzieści trzy tysiące złotych

9.4. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej dz. ew. 375, 375/1, 470

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie Zleceniodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość ta również:

- powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;

- powinna również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Na polskim rynku brak jest bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informację o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. Bazy gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych bazują wyłącznie na informacjach z aktów notarialnych, gdzie często brak jest danych o szczególnych warunkach zawarcia transakcji. Na bardziej rozwiniętym i dojrzałym rynku amerykańskim przeprowadzono badania dotyczące cen uzyskiwanych w trybie wymuszonej sprzedaży na próbie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi z ostatnich 20 lat. Wyniki badania pokazały, że transakcje nieruchomościami sprzedawanymi zaraz po zajęciu ich z powodu zadłużenia, śmierci lub bankructwa właściciela sprzedawane były po niższej cenie niż inne nieruchomości zbywane w trybie rynkowym. Dyskonto wynikające z przymusu, jak wyżej, wynosiło średnio 28% wartości nieruchomości. W Polsce, z uwagi na znacznie niższy stopień rozwoju rynku, odmienne modele zachowań poszczególnych użytkowników rynku w tym utrudniony obrót nieruchomościami zajętymi, należy się spodziewać wyższych współczynników. Na podstawie analizy przeprowadzonej przy współpracy PFSRM oraz Związku Banków Polskich, uzyskano informacje, w jaki sposób Banki samodzielnie określają wartość przy sprzedaży wymuszonej. Najczęstszą metodą jest stosowanie określonej wysokości procentu od wartości rynkowej. W zależności od stopnia płynności danej nieruchomości na rynku wskaźnik ten spada od 90% do niemal 40% dla nieruchomości o najmniejszej płynności.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_W = W_R \times w_a \times w_c$$

gdzie:

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Cechą korzystną jest lokalizacja. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie **10%**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych jest rynkiem aktywnym. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **10%**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$w_a = 0,90$ (10% obniżenia wartości),

$w_c = 0,90$ (10% obniżenia wartości).

Wartość wymuszonej sprzedaży udziału 1/1 w nieruchomości stanowiącej dz. ew. 375, 375/1, 470 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{uw} = 133\,218,82 \text{ zł} \times 0,90 \times 0,90 = 107\,907,23 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 108 000 zł

Słownie: sto osiem tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie własności dz. ew. 396 niezabudowanej w stanie na dzień wyceny wynosi **44 000 zł** i jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniając atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna, powierzchnia działki oraz wielkość i kształt działki.

Określona wartość przedmiotu wyceny zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 w prawie własności dz. ew. 396 w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **35 000 zł**.

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa udziału 1/1 w prawie własności dz. ew. 375, 375/1, 470 niezabudowanych w stanie na dzień wyceny wynosi **133 000 zł** i jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniając atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna, powierzchnia działki oraz wielkość i kształt działki.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/1 w prawie własności dz. ew. 375, 375/1, 470 w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **108 000 zł**.

Do określenia wartości prawa własności do nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny gmina Zamość. Okres monitorowania rynku przyjęto od 12.2024 r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ⊖ 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- ⊖ 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- ⊖ 11.3 Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- ⊖ 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ⊖ 11.5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- ⊖ 11.6. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ⊖ 11.7. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

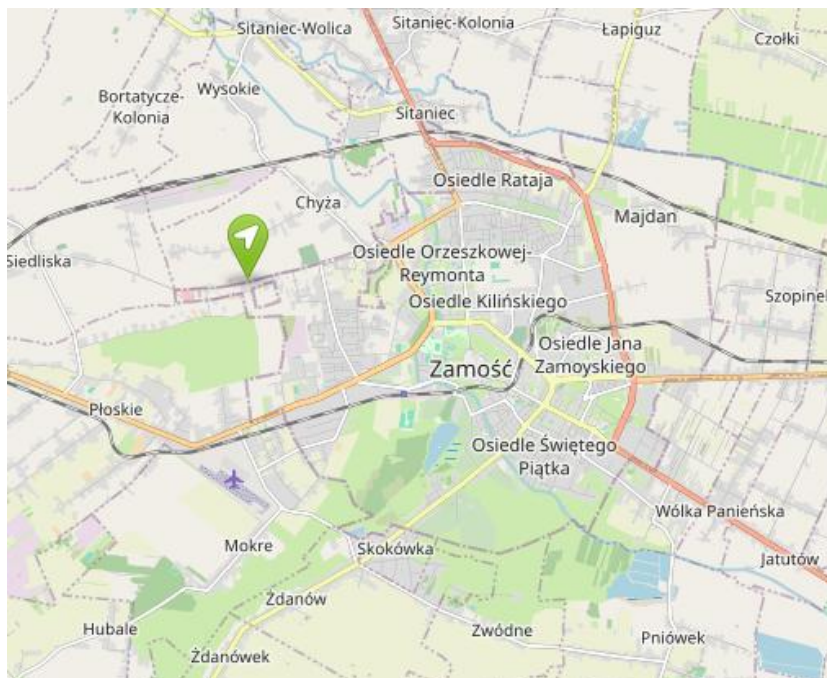
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania KW
- 13.4. Dokumenty
- 13.5. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja ogólna nieruchomości

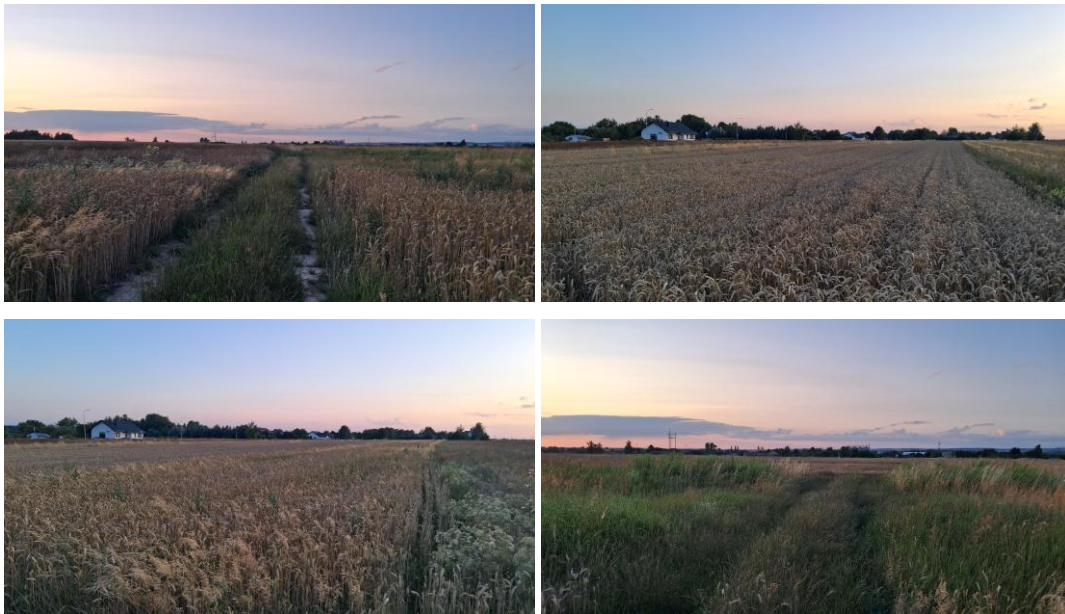


Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

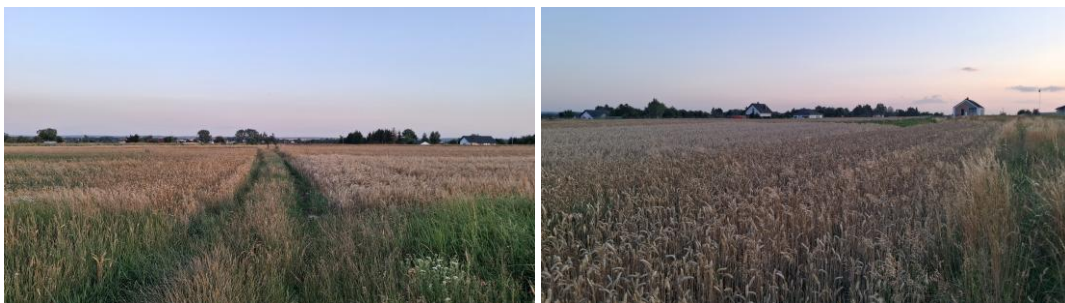
Widok przedmiotowej nieruchomości – dz. ew. 396



Widok przedmiotowej nieruchomości – dz. ew. 470



Widok przedmiotowej nieruchomości – dz. ew. 375 i 375/1



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik 13.3. Protokół z badania KW

Księga Wieczysta nr ZA1Z/00102045/8			
(stan na 27.07.2026 r. o 12.50 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)			
Typ księgi	nieruchomość gruntowa		
Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”			
Działka ewidencyjna			
Położenie	LUBELSKIE, ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ, CHYŻA		
Działka	396		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	ZA1Z / 00057300 / 3, 0,4400 HA		
Obszar całej nieruchomości	0,4400 HA		
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”			
BRAK WPISÓW			
Dział II – „Własność”			
Właściciele			
Numer udziału w prawie	1		
Wielkość udziału	1/2		
Osoba fizyczna	MARTA ZIELIŃSKA		
Numer udziału w prawie	2		
Wielkość udziału	1/2		
Osoba fizyczna	MARIUSZ BERNARD ZIELIŃSKI		
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”			
INNY WPIS: OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZAMOŚCIU TOMASZA GODKA POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEGO WŁAŚNOŚĆ MARTY ZIELIŃSKIEJ W SPRAWIE GKM 73/21.			
Osoba fizyczna: TOMASZ DUSZEJKO i LESZEK KOROL			
Dział IV – „Hipoteka”			
Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	5655,22 (PIĘĆ TYSIĘCY SZESZCIEŚĆ PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 22/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 00001775600442	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	50872,80 (PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY OSIEMSET SIEDZIEDZIESIĄT DWA 80/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 00001775600442	
Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	52513,39 (PIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE PIĘĆSET TRZYNAŚCIE 39/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 00001775600442	
Lp. 4.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	4		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	83055,68 (OSIEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 68/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA IM. JANA ZAMOYSKIEGO W ZAMOŚCI, ZAMOŚĆ, 000920077	
Lp. 5.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	5		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	105363,27 (STO PIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA SZESZCZDZIESIĄT TRZY 27/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W LUBLINIE, LUBLIN, 00102287700041, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Lp. 6.			
Numer hipoteki (roszczenia)		6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		83950,95 (OSIEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET PIĘĆDZIESIĄT 95/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 02/2020-12/2020; 02/2021-01/2023; 04/2023. SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 02/2020-12/2020; 02/2021-01/2023; 03/2023-08/2023 ORAZ SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 05/2019
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 00001775600442
Lp. 7.			
Numer hipoteki (roszczenia)		7	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		6396,85 (SZEŚĆ TYSIĄCY TRZYSTA DZIEWIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ 85/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 02/2023, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 01/2022, 02/2023, 05/2023 - 07/2023, 10/2023 - 03/2024
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 00001775600442
Lp. 8.			
Numer hipoteki (roszczenia)		8	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		2041,90 (DWA TYSIĄCE CZTERDZIEŚĆ JEDEN 90/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 09/2023, 04/2024 - 05/2024
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 00001775600442

Księga Wieczysta nr ZA1Z/00021704/4	
(stan na 27.07.2026 r. o 13,00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”	
Działka ewidencyjna	
Położenie	LUBELSKIE, ZAMOJSKI, ZAMOŚĆ, CHYŻA
Działka	470
Położenie	2
Działka	375
Przyłączenie	/ 00019154 /
Działka	375/1
Przyłączenie	/ 00028862 / , 0,0900 HA
Obszar całej nieruchomości	0,6500 HA
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
BRAK WPISÓW	
Dział II - „Własność”	
Właściciele	
Numer udziału w prawie	1
Wielkość udziału	1/1
Osoba fizyczna	MARIUSZ BERNARD ZIELIŃSKI
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Wzmianka: 1. DZ. KW. / ZA1Z / 17057 / 25 / 1 - 2025-12-30, 14:04:55 - WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM	
Lp. 1.	
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZAMOŚCI TOMASZA GORĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE W SPRAWIE KM 315/19 DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL W SPRAWIE OZNACZONEJ SYGNATURĄ AKT KOMORNICZYCH KM 1715/24; W POLU 3.4.4.1 (NAZWA) WPISANO "ULTIMO NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI", W POLU 3.4.4.2 (SIEDZIBA) WPISANO "WROCŁAW"
Rodzaj zmiany	Lp. 1.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 2.
	BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 0000069229
	ULTIMO NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WROCŁAW
Dział IV - „Hipoteka”	
Brak wpisów	

Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

STAROSTA ZAMOJSKI
UL. PRZEMYSŁOWA 4
22-400 ZAMOŚĆ

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GKN.6621.21.659.2026

Województwo : LUBELSKIE
Powiat : ZAMOJSKI
Jednostka ewidencyjna : 062014_2 ZAMOŚĆ
Obręb : 0006 CHYŻA

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 06.05.2026

Jednostka rejestrowa : G.171

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) MARIUSZ BERNARD ZIELIŃSKI Rodzice: TADEUSZ, IRENA SITANIEC 462; 22-400 ZAMOŚĆ; MARTA ZIELIŃSKA Rodzice: STANISŁAW, JADWIGA KSIĘDZA JERZEGO POPIELUSZKI 28L/2; 20-052 LUBLIN; Korespondencja: UL. DANIŁOWSKIEGO NR 2; 22-400 ZAMOŚĆ;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
396		grunty orne	RII	0,42	0,44	AN 2164/05
		grunty orne	RIIIa	0,02		ZA1Z/00102045/8

Id działki: 062014_2.0006.396

Razem powierzchnia działek :

0,44 ha

Słownie : czterdzieści cztery ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 06.05.2026

Sporządził : Joanna Trześniowska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

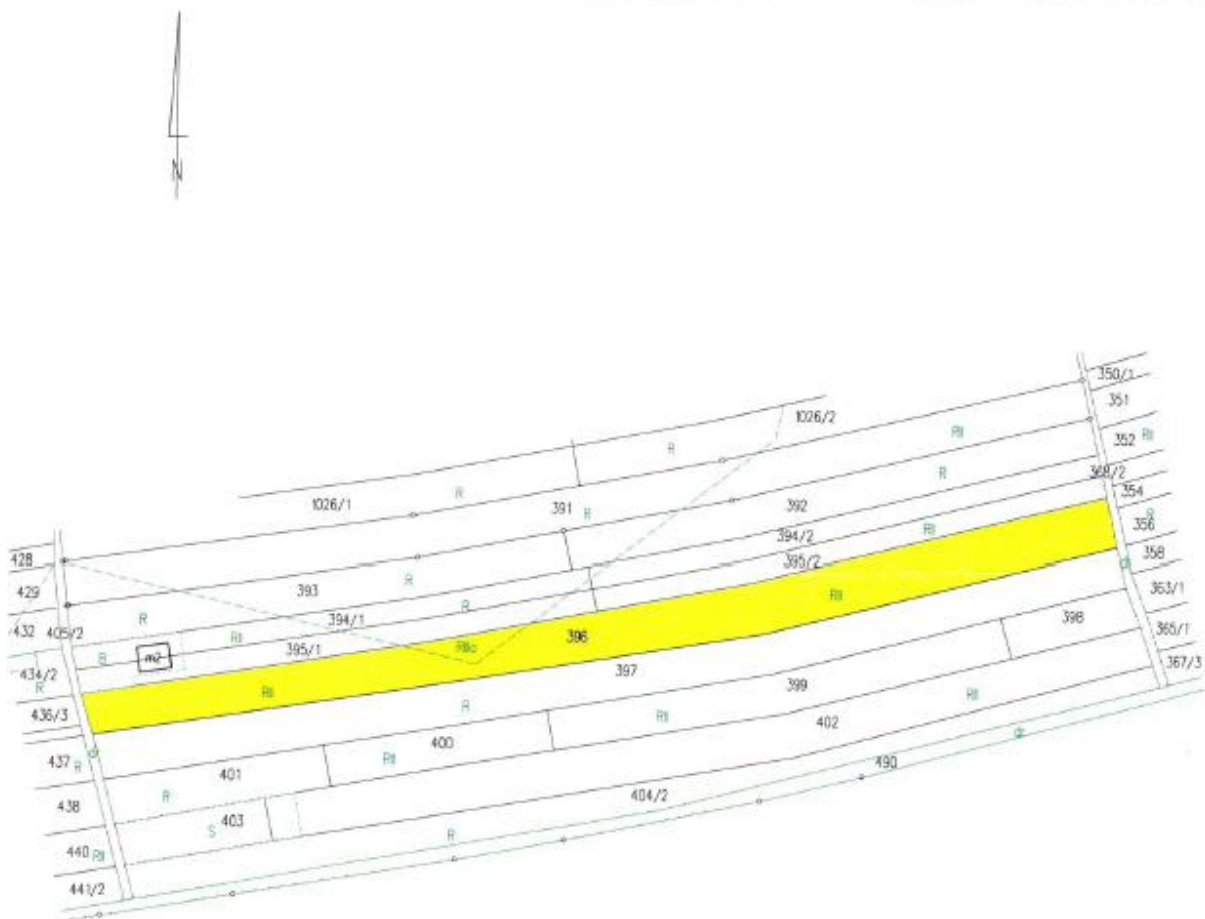
Z up. STAROSTY

mgr inż. Renata Jurczyńska
DYREKTOR WYDZIAŁU

06.05.2026

Geodezji, Kartografii, Katastru
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Skala 1:2000



Spis treści: Joanna Trześnińska dnia 2006.05.06

STAROSTA ZAMOJSKI
UL. PRZEMYSŁOWA 4
22-400 ZAMOŚĆ

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GKN 6621.21.659.2026

Województwo : LUBELSKIE

Powiat : ZAMOJSKI

Jednostka ewidencyjna : 062014_2 ZAMOŚĆ

Obręb : 0006 CHYŻA

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 06.05.2026

Jednostka rejestrowa : G.112

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MARIUSZ BERNARD ZIELIŃSKI Rodzice: TADEUSZ, IRENA SITANIEC 462; 22-400 ZAMOŚĆ;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
375		grunty orne	RII	0,02	0,08	AN 306/2002
		grunty orne	RIIIa	0,06		KW 21704
Id działki: 062014_2.0006.375						
375/1		grunty orne	RII	0,02	0,09	AN 312/2002
		grunty orne	RIIIa	0,07		KW 21704
Id działki: 062014_2.0006.375/1						
470		grunty orne	RIIIa	0,48	0,48	AN 306/2002
						KW 21704
Id działki: 062014_2.0006.470						

Razem powierzchnia działek :

0,65 ha

Słownie : sześćdziesiąt pięć ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 06.05.2026

Sporządził : Joanna Trześniowska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

mgr inż. Renata Jurczyńska
DYREKTOR WZDZIAŁU
Geodezji, Kartografii, Katastru

06.05.2026 I. Maruchomska

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Województwo: LUBELSKIE

Powiat: ZAMOJSKI

STAROSTA ZAMOJSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Jednostka ewidencyjna: 062014_2 ZAMOŚĆ

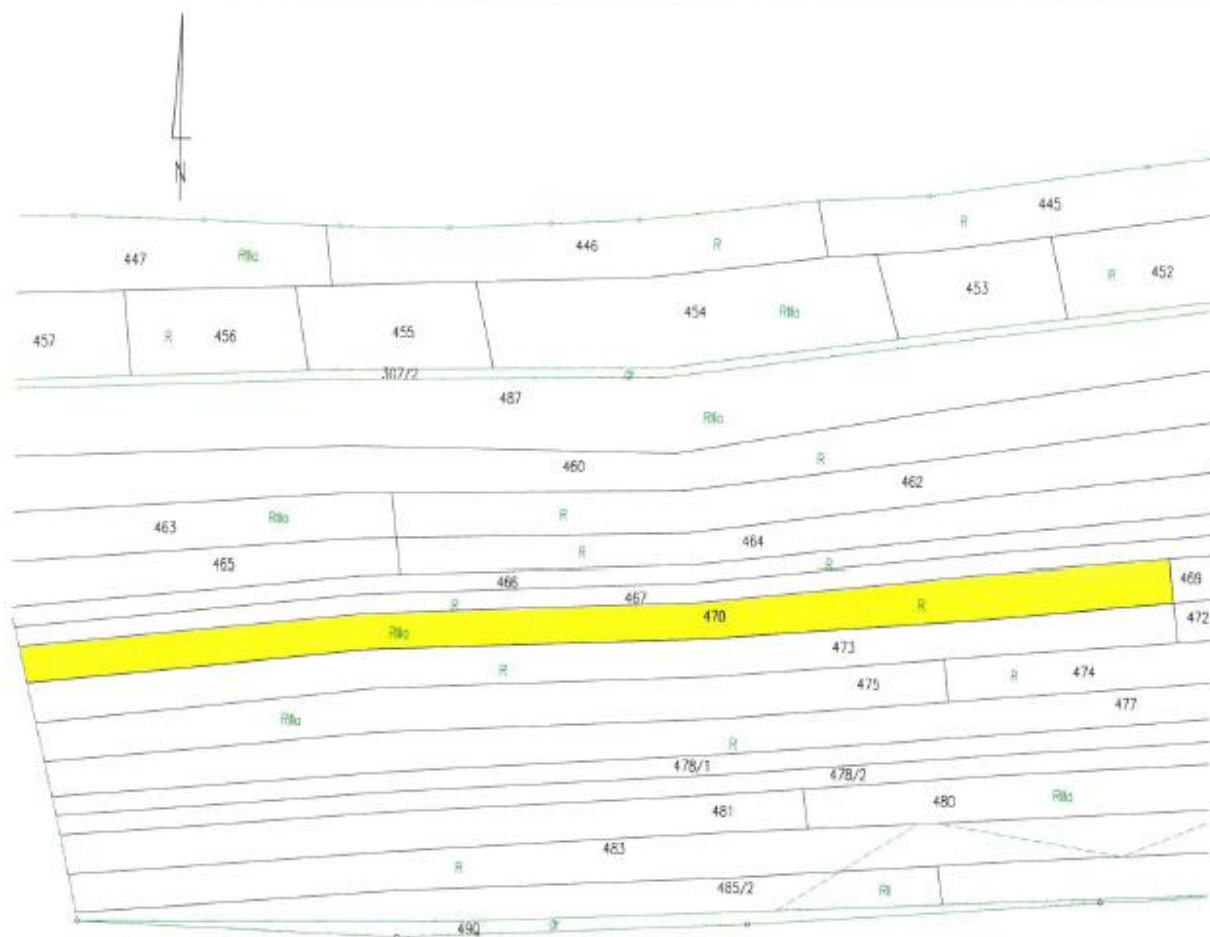
Obręb ewidencyjny: 6 CHYŻA

Nr kancelaryjny: GKN.6621.21.659.2026

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Jednostka rejestrowa: G.112

Skala 1:2000



DOTYCZY DZ. NR 470
SPORZĄDZONO DN. 06.05.2026

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził: Joanna Trześniowska

Z up. STAROSTY
mgr inż. Renata Jurczyszyn
06.05.2026r. DYREKTOR WYDZIAŁU
Czynności Kancelarii Powiatowej
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
i Nieruchomości

sporządził: Joanna Trześniowska dnia 2026.05.06

Województwo: LUBELSKIE

Powiat: ZAMOJSKI

STAROSTA ZAMOJSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Jednostka ewidencyjna: 062014_2 ZAMOŚĆ

Obręb ewidencyjny: 6 CHYŻA

Nr kancelaryjny: GKN 6621.21.659.2026

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Jednostka rejestrowa: G.112

Skala 1:2000



DOTYCZY DZ. NR 375, 375/1
SPORZĄDZONO DN. 06.05.2026

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził: Joanna Trześniowska

Z up. STAROSTY
mgr inż. Renata Jurczyś
DIREKTOR WYDZIAŁU
Geodezji, Kartografii, Katastru
06.05.2026
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

ipomocnik Joanna Trześniowska dnia 2026.05.06

Załącznik 13.5. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1053242536

1	Okres ubezpieczenia: od 17.09.2025 r. do 16.09.2026 r.	
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	REGON: 015721162 Telefon: +48228646177
3	Ubezpieczony: PAULINA PIASECKA Adres zamieszkania: SYTA 144, 02-987 WARSZAWA E-mail: PAULINAPIASECKA@OP.PL	PESEL: 82032306745 Telefon: Klient odmówił
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie: 25 000 EUR Na wszystkie zdarzenia: 25 000 EUR Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
5	Składka łączna: 131,74 PLN Jednorazowo Kwota w PLN: 131,74 Termin płatności: 22.09.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1053242536
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.	
9	Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej Klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład płać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej; 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE.PL-07870-55695-FINBPV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła: 1) w przypadku, gdy Klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek Klienta; 2) w przypadku, gdy Klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń. 7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń. 9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl . 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów. 12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski. 13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego. Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą 1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności. 2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.	

1053242536/ce9299c1-c47e-42e7-8826-7829c0306920/BE20 PIN: 6464

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DPOCZA/24F11_01/20259908.1110/proddpou08-372043779.3/FILE/ce9299c1-c47e-42e7-8826-7829c0306920

1/2

Potwierdzam dane kontaktowe

ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228646177

Dodatkowych informacji udzieli:

Majda Wiesław
02-972 WARSZAWA
E-mail: bemowo@tuubezpiecz.pl
tel.: +48 509719469

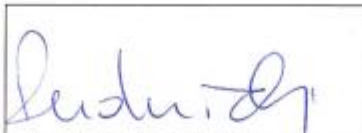
Data zawarcia umowy: 06.09.2025 r.

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



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Wiesław Majda
01-493 Warszawa, ul. Żelazna 2A
tel. 22 861 01 00, kom. 509719469

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1053242536/ce9299c1-c47e-42e7-a826-7829c0306920/BE20 PIN: 6464

 **801 102 102** pzu.pl

2/2

